



PUTUSAN

Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. I Ketut Wijanu**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol, Kr. Mas-Mas Rt/rw. 003/131, Kelurahan Cakranegara Utara, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Suhartono, S.E.,M.H 2. Anriyadi Iktamalah, S.H., M.H., 3. Muhamad Jihan Febriza, S.H.,M.H. 4. Ramadhan Janu Haryadi, S.H para Advokat yang berkantor di Jalan Sandubaya-Bertais, Perumahan Mahkota Bertais, Blok N-06, Kelurahan Bertais, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) kuasa khusus tanggal 13 Oktober 2022 yang telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 18 Oktober 2022 Nomor 928/SK.PDT/2022/PN Mtr dan selanjutnya kuasa Hukum tersebut mengudurkan diri dari kuasa Hukum berdasarkan surat tertanggal 12 Januari 2023, dan para Penggugat memberikan kuasa baru kepada 1. Muhammad Ihwan, SH.MH. 2. Abd Rahman, SH. 2 Suaedin, SH, kesemuanya adalah Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum di Kantor Advocate ND LEGAL Consultant Muhammad Ihwan, SH.,MH & Rekan yang beralamat di jalan Meninting XI No 6 Kekaliki Kota Mataram berdasarkan Surat Kuasa Nomor 02/SK/BH/II/2023 tanggal 25 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal Nomor yang telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 2 Februari 2023 Nomor

Halaman 1 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

102/SK.PDT/2023/PN Mtr, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

2. I Ketut Brahmaja, bertempat tinggal di Dusun Karang Kubu, Desa Bilebante, Kecamatan Pringgarata, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada memberikan kuasa kepada

1. Suhartono, S.E.,M.H
2. Anriyadi Iktamalah, S.H., M.H.,
3. Muhamad Jihan Febriza, S.H.,M.H.
4. Ramadhan Janu Haryadi, S.H para Advokat yang berkantor di Jalan Sandubaya-Bertais, Perumahan Mahkota Bertais, Blok N-06, Kelurahan Bertais, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) kuasa khusus tanggal 13 Oktober 2022 yang telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 18 Oktober 2022 Nomor 928/SK.PDT/2022/PN Mtr1dan selanjutnya kuasa Hukum tersebut mengudurkan diri dari kuasa Hukum berdasarkan surat tertanggal 12 Januari 2023, dan para Penggugat memberikan kuasa baru kepada

1. Muhammad Ihwan, SH.MH.
2. Abd Rahman, SH. 2 Suaedin, SH, kesemuanya adalah Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum di Kantor Advocate ND LEGAL Consultant Muhammad Ihwan, SH.,MH & Rekan yang beralamat di jalan Meninting XI No 6 Kekalik Kota Mataram berdasarkan Surat Kuasa Nomor 02/SK/BH/II/2023 tanggal 25 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal Nomor yang telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 2 Februari 2023 Nomor 102/SK.PDT/2023/PN Mtr, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Melawan:

I WAYAN GUNAKSA, LAKI – LAKI, Alamat DUSUN ENDUT, RT/R 009 /Desa/Kelurahan, BATU MEKAR, Kecamatan LINGGAR, Kab./Kota LOMBOK

Halaman 2 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BARAT Provinsi, NUSA TENGGARA BARAT Agama HINDU, Pekerjaan BURUH HARIAN LEPAS, Kewarganegaraan INDONESIA. Dalam hal ini oleh Para Kuasa Kuasa Hukumnya masing-masing yaitu, **IDA BAGUS WIRATAMA., S.H., M.H., I WAYAN BUDIARTHA., SH, IRVAN HADI., S.H. dan ILHAM., S.H** berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 40 /SK-Pdt/AAH-ABD/XI/2021, yang telah di daftarkan pada Panitera pengadilan Negeri Mataram, Kamis 01 Desember 2022, dengan Register No. 1080 SK.Pdt/2022/PN.Mtr **untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;**

Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, tempat kedudukan Di Dasan Geres, Kecamatan Gerung, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat; , Desa Dasan Geres, Gerung, Kab. Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada

1. Baiq Mahyuniati Fitria, SH.,MH.,
2. Desy Raulina,
3. Ni Gusti Ayu Agung Novita Dharmayanti, SH.
4. Astrio Fuji Harjanto, S keempatnya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Jalan Sukarno Hatta Gerung Menang-Gerung berdasarkan Surat kuasa Nomor 499.1/SK-52.01.MO.02/XI/2022 tanggal 3 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 11 November 2022 Nomor 1008/SK.PDT/2022/PN Mtr sebagai **Turut Tergugat I;**

I Ketut Eka Harta, S.H, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (ppat), tempat kedudukan Jl Tgh. Lopan, Komplek Pertokoan Labuapi, Desa Labuapi, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 3 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 26 Oktober 2022 dalam Register Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar tahun 1903 telah melangsungkan pernikahan/perkawinan secara adat dan agama hindu antara **I Komang Tawa** dengan **Ni Kadek Kejung** dan dari pernikahan/perkawinan tersebut telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak yang masing-Masing bernama:
 - 1.1. Anak ke-1 (satu) bernama **I Nengah Gunung**, Jenis Kelamin Laki-laki, lahir di Karang kubu pada 19 Mei 1905, Agama Hindu;
 - 1.2. Anak ke-2 (dua) bernama **I Kadek Landep**, Jenis Kelamin Laki-laki, lahir di Karang Kubu pada 1 Desember 1907, Agama Hindu;
 - 1.3. Anak ke-3 (tiga) bernama **I Ketut Rai**, Jenis Kelamin Laki-Laki, lahir di Karang kubu pada 4 Maret 1910, Agama Hindu;
2. Bahwa anak ke-1 (satu) **I Komang Tawa** dengan **Ni Kadek Kejung** yang bernama **I Nengah Gunung** telah melangsungkan Pernikahan/perkawinan secara adat dan agama hindu dengan **Ni Wayan Serebet** pada tahun 1951 dan dari hasil pernikahan/perkawinan tersebut tidak dikarunia keturunan (Putung/Bangkol), selanjutnya anak ke-2 (dua) **I Komang Tawa** dengan **Ni Kadek Kejung** yang bernama **I Kadek Landep** telah melangsungkan pernikahan/perkawinan secara adat dan agama hindu dengan **Ni Nengah Selenog** pada tahun 1925 dan dari hasil pernikahan/perkawinan tersebut dikaruniai 1 (satu) orang anak yang bernama **I Wayan Patra** dan selanjutnya anak ke-3 (tiga) **I Komang Tawa** dengan **Ni Kadek Kejung** yang bernama **I Ketut Rai** telah melangsungkan pernikahan/perkawinan dengan **Ni Luh Open** pada tahun 1936 dan dari hasil pernikahan tersebut tidak dikaruniai keturunan (Putung/bangkol);
3. Bahwa anak satu-satunya dari **I Kadek Landep** dengan **Ni Nengah Selenog** yang bernama **I Wayan Patra** telah melangsungkan pernikahan/perkawinan secara adat dan agama hindu dengan **Ni Nengah**



Rentet pada tahun 1957 dan dari hasil pernikahan/perkawinan tersebut telah dikaruniai 2 (dua) orang anak yang masing-masing bernama:

3.1. I Ketut Wijanu/Penggugat I (satu), laki-laki, lahir di Lombok Barat pada 26 Juli 1960, Agama Hindu;

3.2. I Ketut Brahmaja/Penggugat II (dua), laki-laki, lahir di Karang Kubu pada 20 Oktober 1978, Agama Hindu;

4. Bahwa sekitar tahun 1960an Anak ke-1 (satu) dan anak ke-2 (dua)

I Komang Tawa dengan **Ni Kadek Kejung**, masing-masing memperoleh pemberian tanah oleh pemerintah dengan cara Aguman (tanah GG), yang masing-masing obyeknya berdampingan, yang terletak Di Dusun Lendang Guar Barat, Dahulu Desa Sekotong Barat, Sekarang Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yakni:

4.1. Obyek seluas 12.700 M² (dua belas ribu tujuh ratus meter persegi) yang dikuasai dan dimiliki oleh **I Nengah Gunung**, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : **Dahulu:** Tanah Rumitah,

Sebelah Timur : **Dahulu:** Tanah Nyoman Sada

Sekarang:Jalan Masuk ke Obyek Tanah;

Sebelah Selatan : Kuburan, Jalan Ke Kuburan dan Obyek tanah sawah I Kadek Landep;

Sebelah Barat : **Dahulu:** Tanah Rumitah

Sekarang: Tanah Sawah Inaq Raisah;

Selanjutnya disebut sebagai: **Obyek Sengketa I (satu)**

4.2. Obyek seluas 13.600 M² (tiga belas ribu enam ratus meter persegi) yang dikuasai dan dimiliki oleh **I Kadek Landep** dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Kuburan, Jalan Ke Kuburan dan Obyek tanah sawah I Nengah Gunung;

Sebelah Timur : Tanah Sawah Satu;

Sebelah Selatan : Tanah Sawah Nyoman Paing;

Sebelah Barat : Tanah Sawah Fauzi;

Selanjutnya disebut sebagai: **Obyek sengketa II (dua)**

Untuk selanjutnya obyek sengketa I (satu) dan Obyek sengketa II (dua) disebut sebagai **Obyek Sengketa**



5. Bahwa selain Obyek sengketa I (satu) di atas, **I Nengah Gunung** juga menguasai dan memiliki tanah seluas 2.300 M² (dua ribu tiga ratus meter persegi) yang berdiri di atasnya bangunan yang terletak di Dusun Lendang Guar Barat, Dahulu Desa Sekotong Barat Sekarang Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang dijadikan sebagai tempat tinggal oleh **I Nengah Gunung dan I Kadek Landep**, selama keduanya mengerjakan obyek sengketa dan terhadap obyek tanah milik **I Nengah Gunung** seluas 2.300 M² akan di ajukan Gugatan yang berbeda dengan Gugatan ini;

6. Bahwa obyek sengketa sejak tahun 1960an telah dikuasai dan dimiliki masing-masing oleh **I Nengah Gunung dan I Kadek Landep**, hingga sampai dengan keduanya meninggal dunia, hal mana **I Nengah Gunung** meninggal dunia pada tahun 1999 dan **I Kadek Landep** meninggal dunia pada tahun 2001;

7. Bahwa berdasarkan ajaran Agama Hindu dan Adat Bali, sistem pewarisan dalam adat bali menganut sistem *purusa* (patrilineal) yang mana sistem tersebut menempatkan hanya laki-laki yang berhak menjadi ahli waris dalam keluarga, sedangkan perempuan hanya berhak untuk menikmati dan mengurus warisan, hal tersebut juga sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 200K/Sip/1958 yang pada pokoknya menyatakan "*Menurut hukum Adat Bali yang berhak mewaris hanyalah keturunan pria dan pihak keluarga pria dan anak angkat lelaki; Maka saudara perempuan bukanlah ahli waris dan mendiang Pan Sarning.*"

8. Bahwa **I Wayan Patra** yang merupakan anak satu-satunya dari **I Kadek Landep** juga dahulu bertempat tinggal di obyek yang tersebut pada poin angka 5 (lima) di atas dan ikut membantu orang tuanya yang bernama **I Kadek Landep** untuk mengurus dan menguasai obyek sengketa milik **I Kadek Landep** dan sejak tahun 1986 **I Wayan Patra** sudah menjadi Pemangku Adat di Pura Dusun Kraning, Desa Ubung Kecamatan Jonggat, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, sehingga sejak tahun 1986 **I Wayan Patra** tidak bertempat tinggal di obyek yang tersebut pada poin angka 5 (lima) di atas sehingga tidak bisa membantu orang tuanya yakni **I Kadek Landep** untuk menggarap dan menguasai obyek sengketa;

9. Bahwa semenjak tahun 2001 yakni setelah meninggalnya **I Nengah Gunung dan I Kadek Landep**, secara adat dan agama hindu satu-satunya ahli waris dari **I Nengah Gunung dan I Kadek Landep** adalah **I Wayan Patra**, karena **I Ketut Rai** yang merupakan saudara dari

Halaman 6 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



I Nengah Gunung dan I Kadek Landep telah meninggal dunia pada tahun 1985 dan **I Komang Tawa** yang merupakan Bapak dari **I Nengah Gunung dan I Kadek Landep** telah meninggal dunia terlebih dahulu pada tahun 1975 ;

10. Bahwa sebagaimana sistem Purusa, janda bukan sebagai ahli waris tetapi hanya berhak menikmati hasil dan mengurus obyek tanah selama hidupnya sebagaimana bakti terhadap arwah suaminya dan tidak diperbolehkan untuk menjual obyek tanah tersebut, oleh karenanya berdasarkan fakta hukum adat dan agama hindu tersebut **Ni Wayan Serebet** sejak tahun 1999 setelah suaminya yang bernama **I Nengah Gunung** meninggal dunia, obyek sengketa I (satu) digarap dan dikerjakan oleh **Ni Wayan Serebet** dan sejak tahun 2001 **Ni Wayan Serebet** juga menggarap obyek sengketa II (dua) dengan meminta izin terlebih dahulu kepada **I Wayan Patra** yang merupakan satu-satunya ahli waris dari **I Nengah Gunung dan I Kadek Landep**, yang berhak atas obyek sengketa I (satu) dan obyek sengketa II (dua);

11. Bahwa **I Wayan Patra** telah mempercayakan dan memberikan izin atas obyek sengketa I (satu) dan obyek sengketa II (dua) untuk di garap oleh **Ni Wayan Serebet** yang merupakan istri dari **I Nengah Gunung** dan sejak tahun 2001 hingga sampai dengan tahun 2007 **Ni Wayan Serebet** sering berkunjung kerumah **I Wayan Patra** dan **Ni Wayan Serebet** selalu menceritakan jika obyek sengketa yang digarap sering tidak membuahkan hasil dan walaupun obyek sengketa yang digarap tersebut menghasilkan telah habis digunakan oleh **Ni Wayan Serebet** untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari dan hal tersebut dipermaklumkan oleh **I Wayan Patra** karena **Ni Wayan Serebet** merupakan janda dari **I Nengah Gunung** yang tidak memiliki penghasilan lain;

12. Bahwa sejak tahun 2007 setelah meninggalnya **I Wayan Patra**, secara adat dan agama hindu yang berhak atas obyek sengketa adalah **I Ketut Wijanu/Penggugat I (satu)** dan **I Ketut Brahmaja/ Penggugat II (dua)** yang merupakan ahli waris dari **I Wayan Patra**, dan sejak tahun 2007 hingga sampai dengan Tahun 2015 **Ni Wayan Serebet** masih sering berkunjung kerumah **I Wayan Patra** yang juga ditinggali/ditempati oleh **I Ketut Brahmaja/Penggugat II (dua)** dan **Ni Wayan Serebet** juga sejak tahun 2007 hingga sampai dengan 2015 sering berkunjung kerumah **I Ketut Wijanu/Penggugat I (satu)** di Cakranegara, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat dan selama berkunjung kerumah **Penggugat I (satu)** dan **Penggugat II (dua)/Para Penggugat**, **Ni Wayan Serebet** tetap

Halaman 7 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



menceritakan hal yang sama yakni jika obyek sengketa yang digarap sering tidak membuahkan hasil dan walaupun obyek sengketa yang digarap tersebut menghasilkan telah habis digunakan oleh **Ni Wayan Serebet** untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari dan hal tersebut dipermaklumkan pula oleh Penggugat I (satu) dan Penggugat II (dua), karena **I Wayan Patra** yang merupakan orang tua dari Para Penggugat juga selama hidupnya telah mempermaklumkan hal tersebut;

13. Bahwa sejak tahun 2015 **Ni Wayan Serebet** sudah mulai sakit-sakitan dan sudah jarang berkunjung kerumah Penggugat I (satu) maupun kerumah Penggugat II (dua)/Para Penggugat dan sekitar tahun 2020 **Ni Wayan Serebet** telah meninggal dunia;

14. Bahwa semenjak 2020 setelah **Ni Wayan Serebet** meninggal dunia, Penggugat II (dua) mulai datang ke lokasi obyek sengketa dan ternyata diperoleh informasi maupun data yang membuat Penggugat II (dua) maupun Penggugat I (satu) terkejut, yakni **Ni Wayan Serebet** pada tanggal 29 April 2003 telah melakukan pengukuran ulang terhadap obyek sengketa sebagaimana Surat Ukur No: 274/KDO/2003, selanjutnya pada tahun 2004 **Ni Wayan Serebet** secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan maupun persetujuan pemilik obyek sengketa yang sah secara adat dan secara agama hindu yakni **I WAYAN PATRA**, hal mana Ni Wayan Serebet telah mensertipikatkan obyek sengketa dengan menggabungkan obyek tanah milik **I Nengah Gunung/ Obyek Sengketta I (satu)** dan obyek tanah milik **I Kadek Landep/Obyek sengketa II (dua)**, sebagaimana SHM No. 10, Tahun 2004, obyek tanah seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat;

15. Bahwa dengan diterbitkannya SHM No. 10, Tahun 2004, obyek tanah seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, oleh Turut Tergugat I (satu), yang didasarkan pada alashak yang tidak sesuai dengan fakta dan kenyataan yang sebenarnya, sehingga Tindakan Turut Tergugat I (satu) yang telah menerbitkan SHM di atas obyek sengketa jelas merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**;

16. Bahwa berdasarkan data dan informasi yang diperoleh oleh Penggugat II (dua) berupa SPORADIK yang dibuat oleh Ni Wayan Serebet, yang tertuang dalam Sporadik tersebut obyek sengketa I (satu)

Halaman 8 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



telah dihibahkan oleh I Nengah Gunung kepada dirinya merupakan pengakuan yang tanpa didasarkan dengan bukti dan fakta yang sebenarnya, lebih-lebih dalam Sporadik tersebut tercantum Luas obyek seluas 15.500 M², namun Ni Wayan Serebet turut pula mencaplok obyek sengketa II (dua) sehingga terbitlah SHM No. 10, Tahun 2004, Seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat;

17. Bahwa dalam sistem adat dan agama Hindu Pihak Perempuan tidak berhak mendapatkan warisan, sehingga walaupun obyek sengketa I (satu) merupakan milik dari Suami Ni Wayan Serebet yang bernama I Nengah Gunung, akan tetapi Ni Wayan Serebet tidak bisa mengalihkan atau menjual obyek sengketa I (satu) tersebut kepada orang lain, lebih-lebih obyek sengketa II (dua) merupakan milik dari I Kadek Landep yang merupakan saudara dari I Nengah Gunung, yang tidak mungkin obyek sengketa II (dua) tersebut memiliki hubungan dengan Ni Wayan Serebet;

18. Bahwa tindakan **Ni Wayan Serebet** secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan maupun persetujuan pemilik obyek sengketa yang sah yakni **I WAYAN PATRA** telah mensertipikatkan obyek sengketa dengan mengabungkan obyek tanah milik **I Nengah Gunung** dan **I Kadek Landep**, sebagaimana SHM No. 10, Tahun 2004, Seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, jelas merupakan tindakan **Perbuatan Melawan Hukum**

(PMH);

19. Bahwa sebagian besar masyarakat, tokoh adat maupun tokoh agama pada lokasi obyek sengketa yakni di Dusun Lendang Guar Barat, Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, secara tegas menyatakan dan mengetahui bahwa pemilik obyek sengketa adalah **I Nengah Gunung dan I Kadek Landep** dan secara adat maupun secara agama hindu yang berhak atas obyek sengketa tersebut saat ini adalah **Penggugat I (satu) dan Penggugat II (dua)/Para Penggugat** yang merupakan ahli waris dari **I Nengah Gunung dan I Kadek Landep** yang masih hidup;

20. Bahwa selain Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah dilakukan oleh NI Wayan Serebet pada masa hidupnya pada kurun waktu tahun 2003 - 2004 yang mensertipikatkan obyek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pemilik yang sah, Perbuatan

Halaman 9 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Melawan Hukum yang dilakukan oleh Ni Wayan Serebet yakni pada tahun 2015 telah membuat Surat Pernyataan dan Kuasa kepada **Tergugat** yang merupakan keponakan dari Ni Wayan Serebet, yang pada pokoknya isi surat tersebut ialah menyatakan tanah seluas 23. 504 M2 (dua puluh tiga ribu lima ratus empat persegi) dengan Sertifikat No. 23.01.01.05.00274 atas nama **Ni Wayan Serebet** merupakan harta benda miliknya dan memberikan kuasa kepada **Tergugat** untuk mengurus, mengelola, mengalihkan harta bendanya tersebut;

21. Bahwa tindakan Tergugat yang menerima pemberian kuasa sesuai dengan posita angka 18 (delapan belas) di atas, jelas merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, karena Tergugat yang merupakan keponakan dari Ni Wayan Serebet pasti mengetahui obyek sengketa bukan merupakan milik dari **Ni Wayan Serebet**, akan tetapi obyek sengketa tersebut merupakan milik dari Para Penggugat;

22. Bahwa selain itu data dan informasi yang diterima oleh Para Penggugat pada tahun 2020 adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh **NI Wayan Serebet** pada tahun pada tahun 2017 telah melakukan jual beli atas obyek sengketa kepada Tergugat dihadapan Turut Tergugat II (dua) sebagaimana Akta Jual-Beli Nomor: 114/2017 pada tanggal 29/03/2017, tentunya Jual beli tersebut patut dipertanyakan dan merupakan rekayasa semata, karena Tergugat yang pekerjaan sebagai Buruh Harian Lepas tidak mungkin dapat membeli secara tunai obyek sengketa tersebut, sehingga Turut Tergugat sebagai PPAT tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya selaku PPAT, atas terbitnya Jual beli yang patut diduga direkayasa oleh Ni Wayan Serebet dengan Tergugat atas tindakan Turut Tergugat II (dua) tersebut jelas merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**;

23. Bahwa berdasarkan Posita poin angka 7 (tujuh) di atas, Pihak perempuan hanya berhak untuk menikmati dan mengurus warisan dan tidak berhak untuk melakukan jual beli, sehingga NI Wayan Serebet merupakan Penjual yang tidak berhak dan Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik sebagaimana kriteria Pembeli beritikad baik yang tertuang dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Bahwa pengertian Pembeli Beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar Perdata, tanggal 9 Oktober 2014, Pada Huruf a disempurnakan sebagai Berikut:

Halaman 10 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Kriteria Pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan Peraturan Perundang-Undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui kepala desa/ lurah setempat);
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdsarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/ hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;

Bahwa berdasarkan ketentuan Sema tersebut di atas, **NI Wayan Serebet** tergolong ke dalam Penjual yang tidak berhak atas obyek sengketa dan Tergugat tidak dapat digolongkan sebagai pembeli beriktikad baik yang wajib dilindungi oleh Undang-Undang karena tidak melakukan kehati-hatian dalam meneliti asal-usul obyek sengketa dan tidak meneliti apakah penjual obyek sengketa memang orang yang berhak menjual;

Halaman 11 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



24. Bahwa berdasarkan uraian-uraian posita di atas, perbuatan Ni Wayan serebet sebelum meninggal dunia pada tahun 2020 dan tindakan Tergugat sebagaimana terurai di atas, merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak berkesesuaian dengan sistem kewarisan adat bali dan agama hindu, yang mana hal tersebut menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat karena Para Penggugat tidak dapat menguasai obyek sengketa yang merupakan milik Para Penggugat berdasarkan warisan dari Kakek Para Penggugat;

25. Bahwa selain kerugian diatas, berdasarkan perbuatan Tergugat, Para Penggugat juga mengalami kerugian secara Materill dan Imateriil yakni:

a. Kerugian Materiil:

Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk mengurus permasalahan ini yakni sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

b. Kerugian Imateriil;

Bahwa kerugian Imateriil yang dialami Para Penggugat berupa tidak tenangya Para Penggugat dalam memikirkan permasalahan ini, yang apabila dinilai dengan mata uang rupiah sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);

26. Bahwa tindakan Turut Tergugat yang telah menerbitkan SHM No. 10, Tahun 2004, Seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat terhadap obyek sengketa, jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena atas nama sertipikat bukan merupakan pemilik yang sah, sehingga berdasarkan hukum SHM No. 10, Tahun 2004, Seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum/tidak memiliki kekuatan pembuktian atas obyek sengketa dan selanjutnya berdasarkan hukum untuk Menghukum Turut Tergugat untuk mencoret SHM No. 10, Tahun 2004, Seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat atas obyek sengketa dan selanjutnya menjadikan Putusan ini sebagai alas hak (dasar) untuk mengajukan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas obyek sengketa;

Halaman 12 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa oleh karena Para Penggugat merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa, sehingga beralasan hukum apabila Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Mataram Cq. Yang Mulia Ketua/Anggota Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara *A Quo* menghukum Tergugat dan/atau pihak ketiga lainnya yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun beserta apa saja yang berada di atasnya seketika pada saat putusan ini dibacakan dan/atau Berkekuatan Hukum Tetap (BHT), bila perlu dalam pelaksanaan pengosongan tanah obyek sengketa dapat meminta bantuan aparat keamanan (Kepolisian Republik Indonesia);

28. Bahwa semenjak meninggalnya Ni Wayan Seberet pada tahun 2020, Tergugat menguasai bidang tanah milik (obyek sengketa) Penggugat dengan cara melawan hukum, yang tentunya saat ini telah terbit surat-surat atau bukti lainnya yang dijadikan alas hak oleh Tergugat dan/atau pihak ketiga lainnya di atas obyek sengketa, maka untuk sepatutnya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Mataram Cq. Yang Mulia Ketua/Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo* untuk sekiranya menyatakan hukum segala surat-surat yang timbul di atas obyek sengketa, akibat perolehan dan peralihan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dinyatakan lumpuh dan tidak berharga, serta tidak mempunyai kekuatan/nilai pembuktian dan/atau kekuatan hukum mengikat;

29. Bahwa Para Penggugat sangat mengkhawatirkan Tergugat tidak mentaati isi putusan dalam perkara ini setelah Berkekuatan Hukum Tetap (*In Kracht Van Gewijsde*) serta berakibat hilangnya hak-hak Para Penggugat, maka Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Mataram dan/atau Yang Mulia Ketua/Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, untuk sekiranya meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa, serta menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan *A Quo* terhadap obyek sengketa beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya, yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat dan/atau Pihak ketiga lainnya;

30. Bahwa hal-hal lainnya akan Penggugat buktikan nanti pada persidangan dalam agenda pembuktian;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka dengan ini Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Mataram Cq. Yang

Halaman 13 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Mulia Ketua/Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat menentukan hari persidangan, kemudian memanggil Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat untuk diperiksa dan diadili, selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum I Komang Tawa yang merupakan Bapak dari I Nengah Gunung dan I Kadek Landep telah meninggal dunia pada tahun 1975 dan menyatakan hukum I Ketut Rai yang merupakan saudara dari I Nengah Gunung dan I Kadek Landep telah meninggal dunia pada tahun 1985;
3. Menyatakan Hukum I Nengah Gunung telah meninggal dunia pada Tahun 1999, serta meninggalkan harta warisan berupa obyek tanah seluas 12.700 M² (dua belas ribu tujuh ratus meter persegi) terletak Dahulu: di Desa Sekotong Barat, Sekarang: di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Dahulu: Tanah Rumitah,
Sekarang: Tanah Sawah Ayunah;
Sebelah Timur : Dahulu: Tanah Nyoman Sada
Sekarang: Jalan Masuk ke Obyek
Tanah;
Sebelah Selatan : Kuburan, Jalan Ke Kuburan dan
Obyek tanah sawah I Kadek Landep;
Sebelah Barat : Dahulu: Tanah Rumitah
Sekarang: Tanah Sawah Inaq Raisah;
Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa I (satu);

4. Menyatakan Hukum I Kadek Landep Telah Meninggal dunia pada tahun 2001 serta meninggalkan harta warisan berupa obyek tanah seluas Obyek seluas 13.600 M² (tiga belas ribu enam ratus meter persegi) terletak Dahulu: di Desa Sekotong Barat, Sekarang: di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Kuburan, Jalan Ke Kuburan dan
Obyek tanah sawah I Nengah
Gunung;
Sebelah Timur : Tanah Sawah Satu;
Sebelah Selatan : Tanah Sawah Nyoman Paing;
Sebelah Barat : Tanah Sawah Fauzi;
Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa II (dua);

Halaman 14 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



5. Menyatakan Hukum I Wayan Patra telah meninggal dunia pada tahun 2007, yang mana I Wayan Patra merupakan ahli waris secara adat dan agama hindu dari I Nengah Gunung dan I Kadek Landep;
6. Menyatakan Hukum Para Penggugat merupakan Ahli Waris yang sah secara adat dan secara agama hindu dari I Kadek Landep dan I Nengah Gunung yang berhak atas obyek sengketa I (satu) dan Obyek sengketa II (dua);
7. Menyatakan hukum penguasaan obyek sengketa I (satu) oleh Ni Wayan Serebet sejak tahun 1999 hingga sampai dengan 2017 menganut sistem Purusa dari suaminya yakni I Nengah Gunung sehingga sah berdasarkan hukum adat dan hukum agama hindu hanya boleh mengambil manfaat dari obyek sengketa sepanjang ia telah mengabdikan kepada leluhur suaminya dan tidak diperbolehkan untuk menjual obyek sengketa I (satu) A Quo;
8. Menyatakan hukum tindakan **Ni Wayan Serebet** semasa hidupnya yang secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan maupun persetujuan pemilik obyek sengketa yang sah yakni **I WAYAN PATRA** telah mensertipikatkan obyek sengketa dengan mengabungkan obyek tanah milik **I Nengah Gunung** dan **I Kadek Landep**, sebagaimana SHM No. 10, Tahun 2004, Seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, jelas merupakan tindakan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**
9. Menyatakan Hukum Ni Nengah Serebet telah meninggal dunia pada tahun 2020;
10. Menyatakan Hukum Tindakan Tergugat yang menerima pemberian kuasa sesuai dengan posita angka 18 (delapan belas) di atas, jelas merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, karena obyek sengketa bukan merupakan milik dari Ni Nengah Serebet, akan tetapi obyek sengketa tersebut merupakan milik dari Para Penggugat;
11. Menyatakan Hukum Tindakan Turut Tergugat I (satu) yang menerbitkan SHM No. 10, Tahun 2004, atas obyek tanah seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, jelas merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, karena berdasarkan alas hak yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya;
12. Menyatakan hukum SHM No. 10, Tahun 2004, Seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa

Halaman 15 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum/tidak memiliki kekuatan pembuktian atas obyek sengketa;

13. Menyatakan hukum tindakan Turut Tergugat II (dua) yang menerbitkan Jual beli yang patut diduga direkayasa oleh Ni Wayan Serebet dengan Tergugat jelas merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**;

14. Menyatakan Hukum perbuatan Jual-Beli Tergugat dengan Ni Wayan Serebet merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga mengakibatkan Akta Jual-Beli Nomor: 114/2017 pada tanggal 29/03/2017 tidak memiliki kekuatan hukum dan/atau tidak memiliki kekuatan pembuktian atas obyek sengketa;

15. Menghukum Tergugat dan/atau pihak ketiga lainnya yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun beserta apa saja yang berada di atasnya seketika pada saat putusan ini dibacakan dan/atau Berkekuatan Hukum Tetap (BHT), bila perlu dalam pelaksanaan pengosongan tanah obyek sengketa dapat meminta bantuan aparat keamanan (Kepolisian Republik Indonesia);

16. Menyatakan hukum segala surat-surat yang timbul di atas obyek sengketa, akibat perolehan dan peralihan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dinyatakan lumpuh dan tidak berharga, serta tidak mempunyai kekuatan/nilai pembuktian dan/atau kekuatan hukum mengikat;

17. Menghukum Turut Tergugat untuk mencoret SHM No. 10, Tahun 2004, Seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat atas obyek sengketa dan selanjutnya menjadikan Putusan ini sebagai alas hak (dasar) untuk mengajukan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Para Penggugat terhadap obyek sengketa;

18. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan Inmateriil yang diderita Para Penggugat yakni sebesar:

a. Kerugian Materiil:

Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk mengurus permasalahan ini yakni sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

b. Kerugian Inmateriil;

Halaman 16 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Bahwa kerugian Inmateriil yang dialami Para Penggugat berupa tidak tenangya Para Penggugat dalam memikirkan permasalahan ini, yang apabila dinilai dengan mata uang rupiah sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);

19. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslagh*) terhadap obyek sengketa, serta menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan *A Quo* terhadap obyek sengketa beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya, yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat dan/atau Pihak ketiga lainnya;

20. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini; Dan/atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk pihak para Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat I masing-masing hadir kuasanya, sedangkan Turut Tergugat II hadir sendiri ke persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk A. A. Gde Agung Jiwandana, S.H Hakim Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator dalam perkara Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana para Penggugat tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. EKSEPSI

1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK/ TIDAK LENGKAP (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

Bahwa didalam posita gugatannya **PENGGUGAT** khususnya di posita angka 16 (Enam Belas) yang pada intinya sebagai berikut:

“ bahwa adanya SPORADIK yang dibuat oleh **NI WAYAN SREBET** atas obyek sengketa tersebut, Dst....”

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, seharusnya Gugatan **PENGGUGAT** menarik Pemerintah Desa Kedare, Kec. Sekotong barat, Kab. Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara barat, atas

Halaman 17 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



penerbitan SPORADIK tersebut yang merupakan mutlak dan perlu bahkan tidak cukup ia hanya dijadikan sebagai saksi saja tanpa menariknya sebagai pihak sebagai pihak **TERGUGAT** atau **TURUT TERGUGAT** dalam perkara ini, yang secara langsung menjelaskan dan mengetahui perolehan atas obyek sengketa tersebut, sehingga dengan tidak lengkapnya pihak **TERGUGAT** dalam perkara ini Maka dapat dinyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*) sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No.200 K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 ;

2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT ATAS TUNTUTAN GANTI KERUGIAN ;

Bahwa didalam posita gugatannya **PENGGUGAT** khususnya di posita angka 25 (Dua Puluh Lima) yang pada intinya **PENGGUGAT** mengakibatkan adanya kerugian baik Secara Materil Maupun Inmateriil yang dikemukakan sebagai berikut:

- a. *Kerugian Materil adalah biaya biaya yang telah dikeluarkan oleh **PENGGUGAT** untuk mengurus persoalan ini sebesar Rp. 200.000.000-(Dua Ratus Juta Rupiah ;*
- b. *Kerugian Inmateriil adalah yang dialami **PENGGUGAT** berupa tidak tenangnya **PENGGUGAT** dalam memikirkan Permasalahan ini, yang apabila dinilai dengan mata uang sebesar Rp. 500.000.000-(Lima Ratus Juta Rupiah);*

Bahwa berdasarkan hal diatas, kerugian Materil dan Inmateriil yang dialami oleh **PENGGUGAT** tentang ganti rugi tidak dijelaskan secara Rinci atau ganti rugi tanpa perincian, bahkan Tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja dan tanpa pembuktian tersebut sehingga Gugatan **PENGGUGAT** tidak jelas dan tidak dirincikan mengenai kerugian yang dideritanya baik secara materil maupun inmateriil, maka sangat pantas dan beralasan hukum bahwa gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan Tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*) atau setidaknya tidaknya dinyatakan di Tolak, sebagaimana dalam ;

- a. Tuntutan ganti rugi materil harus dirinci sebagaimana Mahkamah Agung No. 011 K/N/HaKII/2002, tanggal 30 September 2002, Mahkamah Agung No. 371 K/Sip/1973, dan Mahkamah Agung No. 1057 K/Sip/1973 ;

Halaman 18 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Kaidah Hukum : *Petitum*/Tuntutan ganti rugi uang yang diajukan **PENGGUGAT** dalam Surat Gugatannya, sesuai dengan “Jurisprudensi tetap”, bahwa **PENGGUGAT** tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil yang dideritanya. Tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja dan tanpa pembuktian tersebut, maka Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiil tersebut ;

b. Gugatan **PENGGUGAT** tentang ganti rugi tidak dijelaskan secara Rinci Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No.598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971, Kaidah Hukum Gugatan dimana **PENGGUGAT** tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita harus ditolak, dengan demikian Gugatan **PENGGUGAT** layak dinyatakan ditolak ;

c. Gugatan **PENGGUGAT** tentang ganti rugi tidak dijelaskan secara Rinci atau ganti rugi tanpa perincian sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, Kaidah Hukum Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna ;

d. Gugatan **PENGGUGAT** merasa dirugikan baik secara materiil maupun immateriil, Maka **PENGGUGAT** perlu dapat membuktikan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No.117 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971, Kaidah Hukum Tuntutan ganti rugi harus ditolak, bilamana **PENGGUGAT** tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya, dengan demikian Gugatan **PENGGUGAT** layak dinyatakan ditolak ;

e. Gugatan **PENGGUGAT** tentang pembayaran uang ganti rugi pihak **PENGGUGAT** dibebani untuk membuktikan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No.78 K/Sip/1973, tanggal 22 Agustus 1974, Kaidah Hukum Menurut Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa tuntutan pembayaran uang ganti rugi dalam suatu gugatan, pihak **PENGGUGAT** dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak

Halaman 19 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



berhasil membuktikannya gugatan ditolak Hakim, dengan demikian Gugatan **PENGGUGAT** layak dinyatakan ditolak ;

3. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TELAH KADALUWARSA;

Bahwa didalam posita gugatannya **PENGGUGAT** khususnya di posita angka 15 (Lima belas) yang pada intinya dengan diterbitkan Sertifikat hak Milik No. 10 pada tahun 2004 atas obyek sengketa tersebut, dengan alamat beralamat Desa Kedaro, Kec. Sekotong Tengah, Kab. Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, pada tahun 2004 sudah diterbitkan sertifikat hak milik No. 10, secara sah atas nama NI WAYAN SREBET dan sudah berubah nama atas nama **I WAYAN GUNAKSA (TERGUGAT)** dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaannya hak tersebut, dikarenakan sudah 18 (delapan belas) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu atas obyek sengketa tersebut, dengan demikian atas sertifikat tersebut diatas, sudah melebihi dari 5 (lima) tahun sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat 2 berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ;

Dengan demikian gugatan **PENGGUGAT** telah Kadaluwarsa, bila dihitung pada tahun 2004 sejak diterbitkannya sertifikat tersebut diatas, dan sudah melebihi dari 5 (lima) Tahun penerbitannya, oleh karenanya gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan Tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*) atau setidaknya tidaknya dinyatakan di Tolak;

B. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI)

1. Bahwa Jawaban dalam pokok perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian/Jawaban dalam Eksepsi ;
2. Bahwa **TERGUGAT** menolak seluruh dalil Gugatan **PENGGUGAT** kecuali terhadap hal-hal yang tegas diakui ;
3. Bahwa tidak benar dalil gugatan **PENGGUGAT** dengan seluruhnya yang pada intinya mengklaim dirinya sebagai ahli waris dari I Nengah Gunung (Almarhum) dan I Kadek Landep (Almarhum) dan berhak atas obyek sengketa tersebut,

Halaman 20 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



sehingga dalil tersebut tidak beralasan hukum dan secara nyata mengada-ngada dikarenakan Para **TERGUGAT** rekonvensi tidak pernah sama sekali menguasai dan memanfaatkan atas obyek tersebut;

4. Bahwa tidak benar dalil gugatan **PENGGUGAT** dengan seluruhnya yang pada intinya pemilik sah atas obyek sengketa tersebut, padahal pada tahun 2004 sudah diterbitkan sertifikat hak milik No. 10, secara sah atas nama **NI WAYAN SREBET** dan sudah berubah nama atas nama **I WAYAN GUNAKSA (TERGUGAT)** dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaannya hak tersebut, dikarenakan sudah 18 (delapan belas) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu atas obyek sengketa tersebut, dengan demikian atas sertifikat tersebut diatas, sudah melebihi dari 5 (lima) tahun) sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat 2 berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ; Berdasarkan hal diatas, sejak diterbitkan atas sertifikat hak milik itu tidak pernah ada orang lain mengajukan keberatan atas penerbitan tersebut ;

5. Bahwa **TERGUGAT** adalah selaku pemilik sah atas sebidang tanah sesuai dengan Akta Jual Beli antara **NI WAYAN SREBET** selaku Penjual dengan **I WAYAN GUNAKSA** selaku Pembeli dihadapan Notaris atas Nama **I KETUT EKA HARTA, SH., M. Kn.**, dengan daerah kerja Kabupaten Lombok Utara pada tanggal 20 Maret 2017 dengan No 114/2017 Akta Jual Beli, dengan Luas tanah 23.504 M² (Dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), memiliki Sertifikat hak Milik dengan No.10, Surat Ukur No. 274/KDO/2003, atas nama pemegang hak **NI WAYAN SREBET** beralamat Desa Kedaro, Kec. Sekotong Tengah, Kab. Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat yang saat ini tercatat sebagai **I WAYAN GUNAKSA (TERGUGAT)**. Dalam pembuatan Akta Notaris ada 2 hal yang membuat Akta Notaris dikatakan sah, Pertama, notaris berwenang membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak. Kedua, secara lahiriah, formal, dan materil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris. Akta Notaris sebagai produk dari pejabat publik, maka penilaian terhadap Akta Notaris harus dilakukan dengan asas praduga sah (*Vermoeden van*

Halaman 21 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Rechtmatigheid) atau *Presumptio Iustae Causa*. Asas praduga sah ini dapat dipergunakan untuk menilai Akta Notaris, yaitu Akta Notaris yang harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Perihal asas praduga sah ini berkaitan dengan Penjelasan Umum *Undang-Undang* Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa “sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan”;

6. Bahwa hal lain dan selebihnya akan **TERGUGAT** buktikan dalam persidangan perkara ini;

C. **DALAM REKONVENSİ (GUGAT BALIK)**

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini mohon **TERGUGAT** dalam Konvensi disebut sebagai **PENGGUGAT REKONVENSİ**, dan selanjutnya pula **PARA PENGGUGAT** dalam Konvensi disebut sebagai **PARA TERGUGAT REKONVENSİ**;

2. Bahwa pada pokoknya **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** menolak dalil-dalil dalam Gugatan yang telah diajukan oleh **PARA TERGUGAT REKONVENSİ/PARA PENGGUGAT KONVENSİ**, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ**;

3. Bahwa dalil-dalil Jawaban dalam Konvensi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Rekonvensi ini;

4. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2017, Sertifikat hak Milik dengan No.10, Surat Ukur No. 274/KDO/2003, atas nama pemegang hak **NI WAYAN SREBET** sudah berubah nama atas nama **I WAYAN GUNAKSA (PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ)** melalui kantor badan pertanahan Nasional kabupaten lombok barat dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan Kabupaten Lombok Barat;

5. Bahwa kemudian tanah tersebut pada poin 5 (Lima) diatas, (**PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ**) telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 2017 sampai sekarang, selama menguasainya dan memanfaatkannya (**PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ**) selalu membayar Pajak sebagaimana No. SPPT (NOP) 52.01.010.005.015-0040.0. atas

Halaman 22 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



nama **I WAYAN GUNAKSA**, dan juga bahkan tidak pernah mengalihkan, menyewakan, Gadaikan, Jual beli atas obyek tersebut kepada siapapun atau oranglain;

6. Bahwa bidang tanah tersebut diatas, pada tahun 2004 sudah diterbitkan sertifikat hak milik No. 10, secara sah atas nama **NI WAYAN SREBET** dan sudah berubah nama atas nama **I WAYAN GUNAKSA (PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ)** dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaannya hak tersebut, dikarenakan sudah 18 (delapan belas) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu atas obyek sengketa tersebut, dengan demikian atas sertifikat tersebut diatas, sudah melebihi dari 5 (lima) tahun sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat 2 berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;

7. Bahwa pada tanggal 27 oktober 2022, tiba-tiba **PARA TERGUGAT REKONVENSİ/PARA PENGGUGAT KONVENSİ** mengajukan gugatan atas tanah tersebut diatas melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram Kota Mataram, dan mengklaim dirinya sebagai ahli waris dari I Nengah Gunung (Almarhum) dan I Kadek Landep (Almarhum) dan berhak atas obyek sengketa tersebut, sehingga dalil tersebut tidak beralasan hukum dan secara nyata mengada-ngada dikarenakan **PARA TERGUGAT REKONVENSİ/PARA PENGGUGAT KONVENSİ** tidak pernah sama sekali menguasai dan memanfaatkan atas obyek tersebut;

8. Bahwa sikap **PARA TERGUGAT REKONVENSİ/PARA PENGGUGAT KONVENSİ** yang mengklaim dirinya sebagai ahli waris dari I Nengah Gunung (Almarhum) dan I Kadek Landep (Almarhum) dan berhak atas obyek sengketa tersebut, Merupakan Perbuatan yang melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata, sehingga merugikan **(PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ)** dengan tidak tenangnya dan memikirkan adanya gugatan **PARA TERGUGAT REKONVENSİ/PARA PENGGUGAT KONVENSİ**;

Halaman 23 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



9. Bahwa dengan adanya gugatan **PARA TERGUGAT REKONVENSII/PARA PENGGUGAT KONVENSII** melalui pengadilan negeri mataram kota mataram, sehingga mengalami tidak tenang menjalani keseharian hidupnya, mengurus tenaga dan pikiran, sehingga menyebabkan kerugian materil yaitu dengan mengeluarkan biaya-biaya telah dikeluarkannya untuk mengurus perkara permasalahan ini yakni sebesar Rp. 250.000.000.-(Dua ratus lima puluh juta rupiah);

10. Bahwa oleh karena **(PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII)** merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa diatas, sehingga beralasan hukum apabila **(PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII)** Mohon Kepada ketua pengadilan negeri mataram Cq. Yang Mulia/Anggota Majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, untuk menghukum dan menyatakan hukum segala surat-surat yang timbul diatas obyek sengketa diatas, akibat perolehan yang melawan hukum yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT REKONVENSII/PARA PENGGUGAT KONVENSII**, dinyatakan lumpuh dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan/nilai pembuktian dan/atau kekuatan hukum mengikat;

11. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan atas dasar fakta hukum yang jelas sehingga beralasan jika putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan upaya hukum lain dari **PARA TERGUGAT REKONVENSII/PARA PENGGUGAT KONVENSII**;

12. Bahwa hal-hal lainnya akan **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII)** buktikan nanti pada persidangan dalam agenda pembuktian;

Bahwa berdasarkan Eksepsi dan jawaban (Konvensi) serta Gugatan Rekonvensi tersebut di atas, mohon kepada Ketua dan anggota majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk melakukan menjatuhkan putusan sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI



1. Menerima dan mengabulkan eksepsi **TERGUGAT** Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*);

DALAM POKOK PERKARA (KONVENSİ)

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum **PENGGUGAT** Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

DALAM REKONVENSİ (GUGAT BALIK)

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan (**PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ**) Konvensi Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah pemilik sah **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** Konvensi secara hukum atas sebidang tanah sesuai dengan Akta Jual Beli antara **NI WAYAN SREBET** selaku Penjual dengan **I WAYAN GUNAKSA** Gugatan (**PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ**) selaku Pembeli dihadapan Notaris atas Nama **I KETUT EKA HARTA, SH., M. Kn.**, dengan daerah kerja Kabupaten Lombok Utara pada tanggal 20 Maret 2017 dengan No 114/2017 Akta Jual Beli, dengan Luas tanah 23.504 M² (Dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), memiliki Sertifikat hak Milik dengan No.10, Surat Ukur No. 274/KDO/2003, atas nama pemegang hak **NI WAYAN SREBET** beralamat Desa Kedaro, Kec. Sekotong Tengah, Kab. Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dan pada tanggal 12 Mei 2017, Sertifikat hak Milik dengan No.10, Surat Ukur No. 274/KDO/2003, atas nama pemegang hak **NI WAYAN SREBET** sudah berubah nama atas nama **I WAYAN GUNAKSA** Gugatan (**PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ**) melalui kantor badan pertanahan Nasional kabupaten lombok barat dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan Kabupaten Lombok Barat;
3. Menyatakan Hukum bahwa;
 - 3.1 Akta Jual Beli antara **NI WAYAN SREBET** selaku Penjual dengan **I WAYAN GUNAKSA** (**PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi**) selaku Pembeli dihadapan Notaris atas Nama **I KETUT EKA HARTA, SH., M. Kn.**, dengan daerah kerja Kabupaten Lombok Utara pada tanggal 20 Maret 2017 dengan No 114/2017 Akta Jual Beli, dengan Luas tanah 23.504 M²

Halaman 25 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



(Dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), memiliki Sertifikat hak Milik dengan No.10, Surat Ukur No. 274/KDO/2003, atas nama pemegang hak **NI WAYAN SREBET** beralamat Desa Kedaro, Kec. Sekotong Tengah, Kab. Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat;

3.2 Sertifikat Hak milik Nomor 10 atas nama **NI WAYAN SREBET** dan telah dirubah menjadi atas nama **I WAYAN GUNAKSA** pada tanggal 12 Mei 2017 dan tandatangani oleh Kepala Kantor pertanahan kabupaten lombok barat atas nama **RAMLI,SH., MH**, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional kabupaten Lombok Barat pada tanggal 11 Februari 2004;

3.3 No. SPPT (NOP) 52.01.010.005.015-0040.0. atas nama **I WAYAN GUNAKSA**;

Dengan demikian bahwa Ketiganya surat-surat diatas adalah sah Menurut Hukum;

4. Menyatakan Hukum Bahwa Bahwa sikap **PARA TERGUGAT REKONVENSII/PARA PENGGUGAT KONVENSII** yang mengklaim dirinya sebagai ahli waris dari I Nengah Gunung (Almarhum) dan I Kadek Landep (Almarhum) dan berhak atas obyek sengketa tersebut, sehingga dalil tersebut tidak beralasan hukum dan secara nyata mengada-ngada dikarenakan **PARA TERGUGAT REKONVENSII/PARA PENGGUGAT KONVENSII** tidak pernah sama sekali menguasai dan memanfaatkan atas obyek tersebut Merupakan Perbuatan yang melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara, yang merugikan (**PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII**);

5. Menghukum **PARA TERGUGAT REKONVENSII/PARA PENGGUGAT KONVENSII** Konvensi dengan adanya gugatan **PARA TERGUGAT REKONVENSII/PARA PENGGUGAT KONVENSII** melalui pengadilan negeri mataram kota mataram, sehingga mengalami tidak tenang menjalani keseharian hidupnya, mengurus tenaga dan pikiran, sehingga menyebabkan kerugian materil yaitu dengan mengeluarkan biaya-biaya telah dikeluarkannya untuk mengurus perkara permasalahan ini yakni sebesar Rp. 250.000.000.-(Dua ratus lima puluh juta rupiah);

6. Menyatakan secara hukum bahwa segala surat-surat yang timbul diatas obyek sengketa diatas, akibat perolehan yang melawan hukum yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT REKONVENSII/PARA**

Halaman 26 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



PENGGUGAT KONVENSİ, dinyatakan lumpuh dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan/nilai pembuktian dan/atau kekuatan hukum mengikat;

7. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun **PARA TERGUGAT REKONVENSİ/PARA PENGGUGAT KONVENSİ** upaya hukum Verzet, banding, kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

8. Menghukum **PARA TERGUGAT REKONVENSİ/PARA PENGGUGAT KONVENSİ** Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Dan / atau apabila hakim berpendapat lain mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah pula mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa kami adalah pejabat pembuat akta tanah yang telah diberikan kewenangan secara hukum untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah.
2. Bahwa didalam menjalankan jabatan sebagai pejabat pembuat akta tanah kami berpedoman kepada ketentuan yang berlaku dalam proses pembuatan akta tanah.
3. Bahwa dalam proses pembuatan akta tanah yang bersifat autentik kami berpedoman kepada bukti-bukti resmi yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.
4. Bahwa kami sebelum membuat akta terlebih dahulu meminta dokumen dokumen yang diperlukan serta tahapan proses seperti:
 - a. Identitas para pihak yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk.
 - b. Bukti kepemilikan Obyek yang dibuktikan dengan sertipikat asli yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.
 - c. Bahwa secara formal kepemilikan obyek atas tanah dibuktikan dengan adanya nama yang tertera dalam sertipikat (untuk barang tak bergerak yang tercatat).
 - d. Bahwa sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli kami memastikan terlebih dahulu keabsahan dari bukti berupa sertipikat tersebut dengan melakukan pengecekan secara resmi

Halaman 27 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



pada Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.

e. Bahwa dari hasil pengecekan secara resmi pada Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Barat sertipikat tersebut dinyatakan bersih yaitu nama pemilik sertipikat sesuai dengan yang ada dalam buku tanah, tidak sedang dalam jaminan, tidak terdapat blokir, tidak dalam sitaan dan tidak ada pemblokiran.

f. Bahwa selanjutnya turut tergugat 2 meminta para pihak untuk menandatangani akta jual beli sesuai yang di kehendaki oleh para pihak.

g. Bahwa turut tergugat 2 telah memenuhi segala prosedur yang di syaratkan dalam proses pembuatan akta jual beli.

h. Bahwa tidak ada masalah yang terjadi selama proses balik nama hingga setifikat tersebut tertera atas nama pembeli.

i. Bahwa segala proses pembuatan akta dan pendaftaran pada kantor pertanahan Kabupaten Lombok Barat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan uraian di atas mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara Nomor 257/Pdt/2022/PN Mtr untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya
2. Menghukum pengugat membayar biaya perkara
3. Atau jika majelis berpendapat lain mohon keputusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa para Penggugat terhadap tangkisan itu telah mengajukan Replik pada tanggal 15 Desember 2023 sedangkan Tergugat, dan Turut Tergugat I telah pula mengajukan Duplik masing-masing pada tanggal 8 Desember 2022 dan 22 Desember 2022;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini berdasarkan permohonan Penggugat Majelis telah melakukan Pemeriksaan setempat (PS) yang dilaksanakan pada tanggal 15 Februari 2023 yang mana hasil Pemeriksaan Setempat tersebut termuat di dalam Berita Acara Sidang Tanggal 15 Februari 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan/membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut maka para Penggugat mengajukan bukti fotocopy surat-

Halaman 28 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat yang diberi tanda PI.II-1 sampai dengan PI.II-15 yang telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan telah menikah No 2772022, diberi tanda PI.II-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan meninggal Dunia No 11/2022, diberi tanda PI.II-2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan meninggal Dunia No 28/2022, diberi tanda PI.II-3;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan meninggal Dunia No 261/2022, diberi tanda PI.II-4;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan telah menikah No 771/2022, diberi tanda PI.II-5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan telah menikah No 273/2022, diberi tanda PI.II-6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan meninggal Dunia No 301/2022, diberi tanda PI.II-7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan meninggal Dunia No 13/2022, diberi tanda PI.II-8;
9. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan meninggal Dunia No 272/2022, diberi tanda PI.II-9;
10. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan meninggal Dunia No 271/2022, diberi tanda PI.II-10;
11. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan telah menikah No 271/2022, diberi tanda PI.II-11;
12. Fotokopi sesuai asli Pelelintih Pratisentana Shri Nararya Kreshna Kepakisan (Struktur/Silsilah Keturunan Laki-laki dari Raja Shri Nararya Kreshna Kapakistan), diberi tanda PI.II-12;
13. Fotokopi sesuai asli Silsilah keluarga I Komang Tawa dan Ni Kadek Kejung No 271/2022, diberi tanda PI.II-13;
14. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan atas nama Sami'un tertanggal 10 Agustus 2022, diberi tanda PI.II-14;
15. Fotokopi dari salingan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 31 Juli 1999, diberi tanda PI.II-15;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat-surat diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas, para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah sesuai dengan agamanya, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi MARIAH:

Halaman 29 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa yang terletak di Dusun Lendang Guar Barat, Dahulu Desa Sekotong Barat, Sekarang Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yakni:

Obyek seluas 12.700 M² (dua belas ribu tujuh ratus meter persegi) yang dikuasai dan dimiliki oleh **I Nengah Gunung**, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : **Dahulu:** Tanah Rumitah,

Sekarang: Tanah Sawah Ayunah;

Sebelah Timur : **Dahulu:** Tanah Nyoman Sada

Sekarang:Jalan Masuk ke Obyek Tanah;

Sebelah Selatan : Kuburan, Jalan Ke Kuburan dan Obyek tanah sawah I Kadek Landep;

Sebelah Barat : **Dahulu:** Tanah Rumitah

Sekarang: Tanah Sawah Inaq Raisah;

Selanjutnya disebut sebagai: **Obyek Sengketa I (satu)**

- Obyek seluas 13.600 M² (tiga belas ribu enam ratus meter persegi) yang dikuasai dan dimiliki oleh **I Kadek Landep** dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Kuburan, Jalan Ke Kuburan dan Obyek tanah sawah I Nengah

Gunung;

Sebelah Timur : Tanah Sawah Satu;

Sebelah Selatan : Tanah Sawah Nyoman Paing;

Sebelah Barat : Tanah Sawah Fauzi;

Selanjutnya disebut sebagai: **Obyek sengketa II (dua)**

- Bahwa Saksi pernah menggarap tanah sengketa lebih dari 15 tahun dari Kakek saksi, orangtua saksi sampai saksi sendiri yang menggarapnya tetapi sudah 6 tahun ini saksi tidak lagi menggarap tanah sengketa;
- Bahwa dalam 6 tahun terakhir saksi tidak lagi menggarap tanah sengketa karena tanah sengketa sudah diambil alih oleh orang lain;
- Bahwa pada saat saksi menggarap tanah sengketa, pemilik tanah sengketa adalah pasangan suami istri yang bernama Kadek Gunung dan Memek Serebet;



- Bahwa I Nengah Gunung dan istrinya sudah menganggap saksi sebagai anaknya sendiri sehingga saksi tidak berhitung sama mereka ketika pembagian hasil tanah dan langsung dibagi 2 oleh pemilik tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pemilik tanah sengketa hanya I Nengah Gunung dan Memek Serebet dan tidak ada orang lain;
- Bahwa I Nengah Gunung sudah meninggal dunia dan sebelum meninggal I Nengah Gunung pernah bilang ke Memek Serebet di depan saksi dan orang tua saksi bahwa tanah tersebut jangan dijual/digadai nanti hasilnya bisa digunakan oleh Memek Serebet sementara Memek serebet belum mempunyai jodoh yang gantikan I Nengah Gunung;
- Bahwa setelah I Nengah Gunung meninggal dunia, Memek Serebet menikah lagi dengan Wayan Artha dan Wayan Artha ingin menguasai tanah itu tetapi ia tidak bisa mempengaruhi Memek Serebet karena Memek Serebet tidak mau dan akhirnya memek serebet bercerai dengan Wayan Arta;
- Bahwa 2 bulan sebelum meninggal, Memek Serebet datang ke rumah orang tua saksi dan mengatakan agar memelihara tanah ini sebelum ia meninggal lalu setelah Memek meninggal saksi menyuruh adik saksi untuk mengerjakan tanah sengketa tetapi kemudian tanah sengketa diambil alih;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat dikuasai oleh Memek Serebet tanah sengketa tersebut sudah ada sertifikat atau tidak;
- Bahwa menurut I Nengah Gunung bahwa tanah sengketa yang di sebelah utara adalah milik I Nengah Gunung sedangkan sebelah selatan adalah milik saudaranya yang bernama Nang Landep tetap saksi tidak pernah ketemu dengan saudara dari I Nengah Gunung;
- Bahwa saudara dari nengah gunung yang bernama Nang Landep tidak tinggal di tanah sengketa karena menurut cerita dari I Nengah Gunung bahwa Kadek Landep tidak bisa kerja maunya hanya makan saja, sehingga yang sebelah selatan saksi sendiri yang kerjakan waktu Nengah Gunung masih hidup sedangkan yang sebelah utara dikerjakan oleh orangtua saksi;
- Bahwa saudara dari nengah gunung yang bernama Kadek Landep tidak tinggal di tanah sengketa karena menurut cerita dari I Nengah Gunung bahwa Kadek Landep tidak bisa kerja maunya hanya makan saja, sehingga yang sebelah selatan saksi sendiri yang kerjakan waktu

Halaman 31 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



I Nengah Gunung masih hidup sedangkan yang sebelah utara dikerjakan oleh orangtua saksi;

- Bahwa Saksi tidak tahu pernah ada pengukuran tanah sengketa tahun 2003;
- Bahwa sekarang Saksi tidak lagi menggarap tanah sengketa karena sudah dialihkan;
- Bahwa ada yang bilang bahwa tanah sengketa ini sudah digadaikan jadi saksi sudah berhenti bekerja di tanah sengketa;
- Bahwa benar tanah sengketa yang pernah saksi garap tersebut sesuai dengan bukti T-2 sesuai gambar SHM;
- Bahwa ada kuburan di tanah sengketa;
- Bahwa pernah mendengar Memek Serebet menjual tanah yang pernah sdr garap tersebut kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pemilik asal tanah sengketa, apakah Memek Serebet ataupun I Nengah Gunung;
- Bahwa saksi kenal kenal para pihak yang berperkara, tidak memiliki hubungan keluarga atau hubungan pekerjaan dengan Para Pihak;

2. Saksi SANTUN:

- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa yang terletak di Dusun Lendang Guar Barat, Dahulu Desa Sekotong Barat, Sekarang Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yakni:

1 . Obyek seluas 12.700 M² (dua belas ribu tujuh ratus meter persegi) yang dikuasai dan dimiliki oleh **I Nengah Gunung**, dengan batas-batas:

- | | |
|-----------------|--|
| Sebelah Utara | : Dahulu: Tanah Rumitah,
Sekarang: Tanah Sawah Ayunah; |
| Sebelah Timur | : Dahulu: Tanah Nyoman Sada
Sekarang: Jalan Masuk ke Obyek Tanah; |
| Sebelah Selatan | : Kuburan, Jalan Ke Kuburan dan Obyek tanah sawah I Kadek Landep; |
| Sebelah Barat | : Dahulu: Tanah Rumitah |



Sekarang: Tanah Sawah Inaq
Raisah;

Selanjutnya disebut sebagai: **Obyek Sengketa I (satu)**

2. Obyek seluas 13.600 M² (tiga belas ribu enam ratus meter persegi) yang dikuasai dan dimiliki oleh **I Kadek Landep** dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Kuburan, Jalan Ke Kuburan dan
Obyek tanah sawah I Nengah
Gunung;
Sebelah Timur : Tanah Sawah Satu;

Sebelah Selatan : Tanah Sawah Nyoman Paing;
Sebelah Barat : Tanah Sawah Fauzi;

Selanjutnya disebut sebagai: **Obyek sengketa II (dua)**

- Bahwa Saksi adalah Kepala Dusun sejak tahun 1999 dan pernah berhenti selama 5 tahun dan sekarang saksi kembali menjadi Kepala Dusun;
- Bahwa Saksi mengenal I Nengah Gunung dan ia mempunyai istri yang bernama Memek Serebet;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Ketut Wijanu tetapi saksi mengenal Ketut Brahmama yang merupakan cucu dari I Nengah Gunung;
- Bahwa selain tanaman, di tanah sengketa ada kuburan di sebelah Utara dan selain itu juga ada kuburan orang islam dan sampai sekarang masih digunakan;
- Bahwa jalan yang menuju ke arah kuburan merupakan bagian dari tanah sengketa dimana jalan tersebut diambil dari tanah bagian selatan dan bagian utara sebanyak 1, 5 meter dan saat itu kita kumpulkan kepala Dusun da nada tang mempunyai tanah di lokasi jalan tersebut yag sepakat diambil sebanyak 1, 5 meter untuk menjadi jalan;
- Bahwa Tanah kuburan di tanah sengketa ada sebelum saksi lahir;
- Bahwa Memek Serebet tidak ada keberatan tanahnya dijadikan kuburan;
- Saksi pernah diceritakan oleh orantua dari saksi Mariah bahwa bagian utara dari tanah sengketa adalah milik dari I Nengah Gunung sedangkan tanah bagian selatan milik dari Landep yang merupakan saudara kandung;
- Bahwa Pada tahun 2003 ada pengukuran dan saksi sudah menjadi Kepala Dusun dan saat itu ada program IPAD dimana syaratnya

Halaman 33 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



adalah siapa yang mau menanam jambu mente di tanah sawah mereka makan akan dibuatkan sertifikat;

- Bahwa dua bidang tanah sengketa yang bagian utara dan selatan ada yang mengelola dimana bagian utara digarap oleh saksi Mariah dan sebelah selatan digarap oleh adiknya saksi Maria sedangkan hasilnya kedua bagian tanah tersebut dibagi oleh Memek Serebet;

- Bahwa I Nengah Gunung dan Memek Serebet sudah meninggal dunia dimana Nengah Gunung lebih dahulu meninggal dan setelah Nengah Gunung Meninggal dunia, Memek Serebet pernah menikah beberapa kali termasuk dengan Wayan Artha;

- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah sengketa dari SPPT, karena pada saat pengukuran tanah sengketa saksi hadir dan sempat berdebat dengan Memek Serebet supaya jangan digabung 2 bagian tersebut agar bisa untuk jalan;

- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-5 surat keterangan Memek Serebet menikah dengan Nyoman Sade setelah Nengah Gunung meninggal dunia;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Memek Serebet, apakah sdr mengetahui ada pengalihan atau tidak;

- Bahwa orang terakhir yang menggarap tanah sengketa adalah saksi Maria dan adiknya dan karena ada gugatan ini dihentikan;

- Bahwa saksi kenal dengan Ki Agus Saharudin dan saksi ada hubungan keluarga jauh dengan Penggugat;

- Bahwa saksi kenal dengan pak sabarudin dan saksi tahu nama ibunya yakni mujenah;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi saksi tersebut di atas para pihak sepakat akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda bukti T-1 sampai dengan T- II yang telah dibubuhi materai yang cukup yaitu;

1. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk I Wayan Gunaksa Nomor 5201120107610005, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli No 114/2017 tanggal, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2016, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik No 10, diberi tanda T-5;

Halaman 34 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



6. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Ha katas tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), diberi tanda T-6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, diberi tanda T-7;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat-surat diatas telah dicocokkan dengan aslinya ke depan persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya selain mengajukan alat bukti surat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberi keterangan di bawah sumpah selengkapya sebagaimana tercatat di dalam berita acara persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi 1. I Komang Ardi:

- Bahwa Saksi mengenal Ni Wayan Serebet;
- Bahwa sepengetahuan saksi nama suami dari Ni Wayan Serebet adalah Nyoman Sade karena saksi menyaksikan keduanya menikah dengan adat bali;
- Bahwa Ni Wayan Serebet sudah meninggal dunia;
- Bahwa saat masih hidup Ni Wayan Serebet mempunyai tanah di Daerah Sekotong yang ditanami dengan Jagung, padi, palawija dan dikuasai oleh Ni Wayan Serebet;
- Bahwa tanah milik Ni Wayan Serebet tersebut ada Sertifikat Hak Miliknya dimana tanah sudah pernah diukur pada tahun 2003 dan keluar Sertifikatnya pada tahun 2004;
- Bahwa tanah milik Ni Wayan Serebet tersebut sebelumnya tidak pernah dialihkan oleh Ni Wayan Serebet;
- Bahwa saat masih kecil saksi tinggal di sekitar tanah sengketa dan pada umur 9 tahun saksi pindah ke Cakranegara tetapi setelah itu saksi masih sering ke lokasi tanah sengketa dan terakhir saksi ke Sekotong setelah tanah sengketa dijual;
- Bahwa tanah sengketa tersebut sudah terjadi jual beli dan saksi mengetahui proses peralihannya dimana tanah sengketa dijual oleh Wayan Serebet ke I Wayan Gunakse pada tahun 2017 dan sejak itu SPPT dibayar oleh I Wayan Gunakse;
- Bahwa setelah terjadi jual beli antara Wayan Serebet dengan I Wayan Gunakse, tanah sengketa ada yang menggarap atas suruhan I Wayan Gunakse, tetapi saksi tidak tahu siapa;



- Bahwa sejak tanah sengketa dijual oleh Wayan Serebet kepada I Wayan Gunakse tidak ada orang lain yang keberatan terhadap tanah sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti T-2 berupa Sertifikat atas nama Ni Wayan Serebet ke I Wayan Gunaksa;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti T-5 berupa Sertifikat dimana tertulis nama suami dari Ni Wayan Serebet adalah I Wayan Sade;
- Bahwa tanah sengketa dikuasai oleh Tergugat sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang;
- Bahwa sepengetahuan saksi Ni Wayan Serebet menikah 2 kali yaitu dengan Nengah Sade dan Wayan Artha;
- Bahwa Saksi mengetahui pembayaran tanah yang dibeli oleh I Wayan Gunakse dari Ni Wayan Serebet;
- Bahwa ada pemakaman umum di lokasi sengketa;
- Bahwa ada sawah dan perkampungan muslih di sebelah barat dan bagi warga yang meninggal akan dikuburkan melalui jalan yang dibuat di depan pura dalam;
- Bahwa Ni Wayan Serebet mempunyai anak tetapi tinggal di Sulawesi sejak kecil;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Penggugat menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi 2. I Wayan Putu Sajana:

- Bahwa saksi mengetahui perkara antara para Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi pemilik tanah sengketa adalah I Wayan Gunaksa;
- Bahwa I Wayan Gunaksa memperoleh tanah sengketa dengan cara membeli dari Ni Wayan Serebet dan saat jual beli saksi menyaksikan dimana jual beli dilakukan di kantor Notaris I Ketut Ekaharta;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa harga jual beli tanah sengketa;
- Bahwa jual beli tanah sengketa dilengkapi sertifikat atas nama Ni Wayan Serebet dan pada saat jual beli di Kantor Notaris langsung pindah nama dan tercatat atas nama I Wayan Gunaksa (Tergugat) sesuai dengan bukti T-2 dan T-5;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti T-5 bahwa Surat Setoran Pajak Daerah tahun 2016 tersebut Ni Wayan Serebet yang membayar;

Halaman 36 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



- Bahwa Saksi ke lokasi tanah sengketa terakhir kali pada tahun 2017;
- Bahwa tanah tersebut ada yang menggarap yaitu 2 orang atas perintah dari Tergugat dan hasilnya yang disetorkan kepada Tergugat;
- Bahwa sejak Tergugat membeli tanah sengketa dari Wayan Serebet tidak pernah ada pihak lain yang keberatan, dan baru sekarang saksi mengetahui ada pihak yang keberatan setelah ada gugatan, karena sepengetahuan saksi Ni Wayan Serebet yang mengakui bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan alasan Ni Wayan Serebet menjual tanah tersebut adalah untuk biaya hidupnya;
- Bahwa pada saat melakukan jual beli tanah sengketa dengan Tergugat, dokumen yang dibawa oleh Wayan Serebet adalah Sertifikat Hak Milik, SPPT;
- Bahwa proses jual beli antara Ni Wayan Serebet dengan I Wayan Gunaksa dilakukan di depan Notaris;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana sistem pembayaran yang dilakukan saat proses jual beli antara Ni Wayan Serebet dengan I Ketut Gunaksa dan saksi tidak melihat waktu keduanya melakukan transaksi uang;
- Bahwa Saksi ikut menyaksikan proses jual beli ke kantor notaris karena sebelumnya saksi pernah diajak oleh Tergugat ke obyek sengketa sebelum membeli tanah tersebut sehingga pada saat melakukan jual beli di kantor Notaris Tergugat mengajak saksi untuk menyaksikan Proses jual beli antara Ni Wayan Serebet dengan I Wayan Gunaksa dilakukan di depan Notaris;
- Bahwa pengukuran tanah sengketa oleh Badan Pertanahan Nasional dan Notaris terjadi setelah proses jual beli di Kantor Notaris antara Ni Wayan Serebet dan I Wayan Gunaksa;
- Bahwa pada saat pengukuran I Wayan Gunaksa tidak ikut hadir, karena saat itu sudah terjadi jual beli di Kantor Notaris antara Ni Wayan Serebet dan I Wayan Gunaksa sehingga I Wayan Gunaksa yang menunjukkan batas-batasnya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut di atas para pihak sepakat akan menanggapi di dalam kesimpulan mereka masing-masing;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa Fotokopi sesuai Buku Tanah Hak Milik No. 10, diberi tanda TTI-1 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi sesuai asli Surat Ukur Nomor 274/KDO/2003 tanggal 29 April 2003, diberi tanda TTII-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan telah mengajukan kesimpulan tertulis masing masing dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KOMPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat, Tergugat di dalam jawabannya disertai pula dengan Eksepsi, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa pokok Keberatan/Eksepsi Tergugat adalah sebagai berikut :

1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK/ TIDAK LENGKAP (PLURIUM LITIS CONSORTIUM);
2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT ATAS TUNTUTAN GANTI KERUGIAN;
3. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TELAH KADALUWARSA;

Menimbang, bahwa Eksepsi adalah tangkisan atau keberatan dari pihak lawan yang tidak terkait langsung dengan pokok perkara atau dengan lain perkataan Eksepsi yang dimaksudkan di sini adalah keberatan yang terkait dengan syarat formil suatu gugatan dan alasan lainnya;

Menimbang, bahwa dalam prakteknya di persidangan ada beberapa alasan yang dijadikan dasar untuk mengajukan Eksepsi/keberatan, di antaranya eksepsi EKSEPSI PROSESUAL (Processuele Exceptie) secara garis besar, eksepsi Prosesual ini dapat dibagi kepada dua bagian, yaitu: Eksepsi tidak berwenang Mengadili (Exceptie Van Onbeveoheid) Eksepsi ini disebut juga exceptio declinatoir atau incompetency. Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara yang bersangkutan, tetapi lingkungan atau pengadilan lain yang berwenang untuk mengadilinya. Lebih lanjut, eksepsi ini dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

a) Tidak berwenang secara Absolut;

Bahwa berdasarkan amandemen Pasal 24 UUD 1945 dan Pasal 10 Undang-Undang No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No. 35

Halaman 38 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1999 dan sekarang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman (judicial power) terdiri dari lingkungan Pengadilan Umum, Pengadilan Agama, Pengadilan Militer, dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Masing-masing lingkungan mempunyai yuridiksi tertentu. Apa yang menjadi yuridiksi suatu lingkungan, tidak boleh dilanggar oleh yang lain. Contoh, Putusan MA No. 132 K/Pdt/1993;

b) Tidak berwenang secara Relatif:

Berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR dan Pasal 99 Rv telah digariskan cara menentukan kewenangan relatif Pengadilan Negeri berdasarkan patokan:

Actor sequitur forum rei (forum domicili) Patokan pokok ini menggariskan bahwa yang berwenang mengadili sengketa adalah Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat tergugat bertempat tinggal. Actor sequitur forum rei dengan hak opsi. Apabila tergugat terdiri dari beberapa orang, dan masing-masing bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri yang berbeda, undang-undang memberikan hak opsi kepada penggugat untuk memilih Pengadilan Negeri mana yang dianggapnya paling menguntungkan. Actor sequitur forum rei tanpa hak opsi. Apabila tergugat terdiri dari debitur (principal) dan penjamin, kompetensi relatif mutlak berpatokan pada tempat tinggal debitur, tidak dibenarkan diajukan kepada Pengadilan Negeri tempat tinggal penjamin;

2. Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi:

Eksepsi ini terdiri dari berbagai bentuk atau jenis. Yang terpenting dan yang paling sering diajukan dalam praktik, antara lain:

a) Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah;

Surat kuasa bersifat umum Untuk melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan untuk kepentingan pemberi kuasa, merupakan surat kuasa umum berdasarkan Pasal 1795 KUH Perdata, bukan surat kuasa khusus yang dimaksud Pasal 123 HIR. Oleh karena itu, tidak sah dipergunakan bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa di depan pengadilan;

b) Eksepsi Error In Persona;

Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid. Yang bertindak sebagai penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang demikian, penggugat tidak memiliki persona standi in judicto di depan Pengadilan atas perkara tersebut. Misalnya, anak di bawah umur, atau orang yang dibawah perwalian.. perseroasn sebelum disahkan sebagai badan hukum bertindak atas nama perseroan, atau yang bertindak bukan direksi perseroan atau yang bertindak

Halaman 39 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



mengajukan gugatan atas nama yayasan bukan pengurus. Dengan demikian tergugat dapat mengajukan eksepsi ini;

c. Exceptio plurium litis consortium;

Alasan pengajuan eksepsi ini, apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

d) Ne Bis In Idem;

Kasus perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali. apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali. Agar unsur ne bis in idem melekat pada putusan, harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1917 KUH Perdata. Syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, apabila salah satu diantaranya tidak terpenuhi, pada putusan tidak melekat ne bis in idem, yaitu: apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, Putusan bersifat positif, Subjek atau pihak yang berpekerja sama, Objek gugatan sama;

d) Exeptio Obscur Libel;

Bahwa yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk). Dalam praktik, dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur. Masing-masing bentuk berdasarkan pada pokok tertentu, antara lain:

- 1). Tentang tidak jelas dasar hukum gugatan;
- 2). Tentang tidak jelasnya objek sengketa, terdiri dari;
Tidak disebutkan batas-batas objek sengketa (tanah);
Luas tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat;
Tidak disebutkannya letak tanah; dan
Tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai tergugat.
- 3). Petitum tidak jelas;

Contoh Putusan MA No. 582 K/Sip/1973, Petitum gugatan meminta: Menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, dan menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun, hak

Halaman 40 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



apa yang dituntut penggugat tidak jelas. Apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang harus diberhentikan tergugat. Bentuk petitum tidak jelas, antara lain tentang Petitum tidak terinci; dan Kontradiksi antara posita dengan petitum;

Menimbang, bahwa setelah dicermati isi dari pada jawaban Tergugat, khususnya tentang Eksepsi Tergugat ternyata termasuk di dalam salah satu jenis eksepsi sebagaimana telah dikemukakan di atas, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan alasan alasan Eksepsi Tergugat dan pendapat pihak Penggugat tersebut, di bawah ini:

AD. 1. TENTANG EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK/ TIDAK LENGKAP (PLURIUM LITIS CONSORTIUM);

Menimbang, bahwa Tergugatan pada pokoknya menyampaikan jika didalam posita gugatannya **PENGGUGAT** khususnya di posita angka 16 (Enam Belas) yang pada intinya sebagai berikut: “ bahwa adanya SPORADIK yang dibuat oleh **NI WAYAN SREBET** atas obyek sengketa tersebut, Dst...”. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, seharusnya Gugatan **PENGGUGAT** menarik Pemerintah Desa Kedare, Kec. Sekotong barat, Kab. Lombok Barat, Provinsi Nusa tenggara barat, atas penerbitan SPORADIK tersebut yang merupakan mutlak dan perlu bahkan tidak cukup ia hanya dijadikan sebagai saksi saja tanpa menariknya sebagai pihak sebagai pihak **TERGUGAT** atau **TURUT TERGUGAT** dalam perkara ini, yang secara langsung menjelaskan dan mengetahui perolehan atas obyek sengketa tersebut, sehingga dengan tidak lengkapnya pihak **TERGUGAT** dalam perkara ini Maka dapat dinyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*) **sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No.200 K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 ;**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya telah menanggapi alasan alasan keberatan/eksepsi yang telah dikemukakan oleh Tergugat yang pada pokoknya Penggugat mengemukakan pada pokoknya menyatakan jika gugatan penggugat tidak tergolong sebagai gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dan tanggapan Penggugat sebagaimana dikemukakan di dalam repliknya tersebut Majelis akan mengemukakan pendapat nya dalam pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan salah satu klasifikasi gugatan *error in persona*. Bahwa



akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Bahwa akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona;

Menimbang, bahwa Yahya Harahap mengklasifikasi Error in Persona error in persona sebagai berikut:

1. Diskualifikasin in Person;

Bahwa Diskualifikasi in person terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi berikut:

a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu, misalnya, orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian. Atau ayah bertindak sebagai penggugat untuk perceraian perkawinan anaknya;

b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum;

Bahwa orang yang berada di bawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali. Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orang tua atau wali mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat;

2. Salah sasaran pihak yang digugat;

Bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (gemis aanhoeda nigheid). Sebagai contoh yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat orang didudukkan sebagai tergugat. Selain itu dapat juga terjadi salah



sasaran, apabila yang digugat anak di bawah umur atau di bawah perwalian, tanpa mengikutsertakan orang tua atau walinya;

3. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium);

Bahwa bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat, tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan sebagaimana dikutip dari pandangan ahli atau dogma hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dapat di simpulkan bahwa gugatan kurang pihak atau disebut dengan plurium litis consortium merupakan salah satu bentuk gugatan yang error in persona;

Menimbang, bahwa sejalan dengan pandangan hukum tentang bentuk adanya kekurangan pihak dalam suatu gugatan sebagai salah satu bentuk gugatan yang tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yang baik, dikutip di sini beberapa yuris prodensi yang dijadikan sebagai kaidah hukum di antaranya berdasarkan salah Putusan Mahkamah Agung No. 1072 K/Sip/1982 yang menyebutkan "Gugatan harus diajukan kepada siapa yang secara nyata (feitelijke) menguasai barang-barang sengketa";

Menimbang, bahwa akan tetapi terdapat juga Putusan Mahkamah Agung yang dijadikan yurisprodensi yang mengandung kaidah hukum : "merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa siapa yang harus digugat" hal ini tercermin di dalam Putusan MA No. 305 K/Sip/1971. Bahwa dengan demikian di satu sisi terdapat dasar hukum (yurisprodensi) yang mengatur tentang harus digugat pihak pihak yang secara nyata menguasai obyek sengketa akan tetapi terdapat juga yuris prodensi yang menentukan jika merupakan hak dari pihak Penggugat untuk menentukan siapa siapa siapa yang seharusnya digugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis menilai adanya klaim Tergugat tentang adanya pihak lain yang ikut menyebabkan terbitnya surat atas obyek sengketa adalah pandangan subyektif Tergugat. Bahwa Majelis menilai jika menjadi hak dari Penggugat untuk menentukan siapa siapa yang seharusnya digugat dan bukan menjadi kewenangan Majelis atau pengadilan untuk menentukan siapa siapa yang harus ditarik dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka menurut hemat Majelis alasan Eksepsi/tangkisan Tergugat tidak beralasan hukum dan dikesampingkan, sehingga dengan demikian keberatan/eksepsi ke 1 Para Tergugat dinyatakan di tolak;

Halaman 43 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Ad.2. TENTANG EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT ATAS TUNTUTAN

GANTI KERUGIAN;

Menimbang, bahwa alasan utama yang mendasari Tergugat mengemukakan jika kerugian Materil dan Imateriil yang dialami oleh **PENGGUGAT** tentang ganti rugi tidak dijelaskan secara Rinci atau ganti rugi tanpa perincian, bahkan Tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja dan tanpa pembuktian tersebut sehingga Gugatan **PENGGUGAT** tidak jelas dan tidak dirincikan mengenai kerugian yang dideritanya baik secara materil maupun imateriil, maka sangat pantas dan beralasan hukum bahwa gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan Tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*) atau setidaknya dinyatakan di Tolak, sebagaimana dalam;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi/keberatan pihak Tergugat ty tersebut, majelis menilai jika apa yang dikemukakan oleh Tergugat tersebut tidak dapat digolongkan sebagai bagian dari eksepsi yang harus dikabulkan karena hal tersebut tidak menyangkut syarat formil sebuah gugatan oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak;

AD.3.TENTANG EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TELAH KADALUWARSA

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat menyampaikan jika gugatan Penggugat telah mengalami kadaluwarsa karena pada tahun 2004 sudah diterbitkan sertifikat hak milik No. 10, secara sah atas nama NI WAYAN SREBET dan sudah berubah nama atas nama **I WAYAN GUNAKSA (TERGUGAT)** dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaannya hak tersebut, dikarenakan sudah 18 (delapan belas) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu atas obyek sengketa tersebut, dengan demikian atas sertifikat tersebut diatas, sudah melebihi dari 5 (lima) tahun sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat 2 berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat mengemukakan jika gugatan yang diajukan oleh para Penggugat telah daluwarsa, maka mejelis dengan melihat substansi gugatan para Penggugat ini dan dihubungkan dengan peraturan hukum yang berlaku, maka Majelis menilai tidak ada aturan mengenai dalwarsanya gugatan yang berhubungan dengan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga eksepsi penggugat dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas menurut hemat Majelis tidak terjadi kekaburan gugatan dalam perkara ini

Halaman 44 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



sehingga alasan keberatan Tergugat ke- 2 tidak beralasan hukum dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tentang keberatan/eksepsi Tergugat ternyata seluruh eksepsi dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat adalah:

- Bahwa Penggugat yang merupakan ahli waris dari seorang yang bernama, **I Nengah Gunung** memiliki bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam gugatan ini baik ukuran dan tempatnya sebagaimana tersebut dalam gugatan;
- Bahwa obyek sengketa sejak tahun 1960an telah dikuasai dan dimiliki masing-masing oleh **I Nengah Gunung dan I Kadek Landep**, hingga sampai dengan keduanya meninggal dunia, hal mana **I Nengah Gunung** meninggal dunia pada tahun 1999 dan **I Kadek Landep** meninggal dunia pada tahun 2001;
- Bahwa **I Wayan Patra** telah mempercayakan dan memberikan izin atas obyek sengketa I (satu) dan obyek sengketa II (dua) untuk di garap oleh **Ni Wayan Serebet** yang merupakan istri dari **I Nengah Gunung** dan sejak tahun 2001 hingga sampai dengan tahun 2007 **Ni Wayan Serebet** sering berkunjung kerumah **I Wayan Patra** dan **Ni Wayan Serebet** selalu menceritakan jika obyek sengketa yang digarap sering tidak membuahkan hasil dan walaupun obyek sengketa yang digarap tersebut menghasilkan telah habis digunakan oleh **Ni Wayan Serebet** untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari dan hal tersebut dipermaklumkan oleh **I Wayan Patra** karena **Ni Wayan Serebet** merupakan janda dari **I Nengah Gunung** yang tidak memiliki penghasilan lain;
- Bahwa dengan diterbitkannya SHM No. 10, Tahun 2004, obyek tanah seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, oleh Turut Tergugat I (satu), yang didasarkan pada alashak yang tidak sesuai dengan fakta dan kenyataan yang sebenarnya, sehingga Tindakan Turut Tergugat I (satu) yang telah menerbitkan SHM di atas obyek sengketa jelas merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**;

Halaman 45 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



- Bahwa tindakan Ni Wayan Serebet secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan maupun persetujuan pemilik obyek sengketa yang sah yakni I WAYAN PATRA telah mensertipikatkan obyek sengketa dengan mengabungkan obyek tanah milik I Nengah Gunung dan I Kadek Landep, sebagaimana SHM No. 10, Tahun 2004, Seluas 23.504 M² (dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), terletak di Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, jelas merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

- Bahwa selain Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah dilakukan oleh NI Wayan Serebet pada masa hidupnya pada kurun waktu tahun 2003 - 2004 yang mensertipikatkan obyek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pemilik yang sah, Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Ni Wayan Serebet yakni pada tahun 2015 telah membuat Surat Pernyataan dan Kuasa kepada **Tergugat** yang merupakan keponakan dari Ni Wayan Serebet, yang pada pokoknya isi surat tersebut ialah menyatakan tanah seluas 23. 504 M2 (dua puluh tiga ribu lima retus empat persegi) dengan Sertifikat No. 23.01.01.05.00274 atas nama **Ni Wayan Serebet** merupakan harta benda miliknya dan memberikan kuasa kepada **Tergugat** untuk mengurus, mengelola, mengalihkan harta bendanya tersebut;

- Bahwa semenjak meninggalnya Ni Wayan Seberet pada tahun 2020, Tergugat menguasai bidang tanah milik (obyek sengketa) Penggugat dengan cara melawan hukum, yang tentunya saat ini telah terbit surat-surat atau bukti lainnya yang dijadikan alas hak oleh Tergugat dan/atau pihak ketiga lainnya di atas obyek sengketa, maka untuk sepatutnya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Mataram Cq. Yang Mulia Ketua/Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo* untuk sekiranya menyatakan hukum segala surat-surat yang timbul di atas obyek sengketa, akibat perolehan dan peralihan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dinyatakan lumpuh dan tidak berharga, serta tidak mempunyai kekuatan/nilai pembuktian dan/atau kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka dalam perkara ini yang harus dibuktikan para Penggugat adalah apakah para Penggugat adalah pemilik sah dari tanah obyek sengketa dan tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat yang diperoleh Tergugat dari Ni wayan Serebet

Halaman 46 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga perbuatan Tergugat tersebut digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang mendatangkan kerugian di pihak para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg/ Pasal 1865 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menentukan "Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti PI.II-1 sampai dengan PI.II- 15 dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan pertimbangan terlebih dahulu bukti surat para Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti para Penggugat masing-masing PI.II-1 berupa surat Keterangan telah menikah No 2772022, PI.II-2 berupa Surat Keterangan meninggal Dunia No 11/2022, PI.II-3 berupa Surat Keterangan meninggal Dunia No 28/2022, PI.II-4 berupa Surat Keterangan meninggal Dunia No 261/2022, PI.II-5 berupa Surat Keterangan telah menikah No 771/2022, PI.II-6 berupa Surat Keterangan telah menikah No 273/2022, PI.II-7 berupa Surat Keterangan meninggal Dunia No 301/2022, PI.II-8 berupa Surat Keterangan meninggal Dunia No 13/2022, PI.II-9 berupa Surat Keterangan meninggal Dunia No 272/2022, P-10 berupa Surat Keterangan meninggal Dunia No 271/2022, P-11 berupa Surat Keterangan telah menikah No 271/2022. Bahwa setelah dicermati surat surat yang dapat digolongkan sebagai akta autentik karena diterbitkan oleh aparat yang berwenang, namun setelah ditelaah dengan seksama surat surat sebagaimana tersebut di atas tidak menerangkan mengenai kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa oleh pihak para Penggugat, karena surat surat tersebut lebih menginformasikan bahwa orang orang yang namanya tersebut dalam surat di atas telah meninggal dunia dan telah melangsungkan pernikahan;

Menimbang, bahwa bukti surat para Penggugat lainnya yang bertanda bukti PI.II-12 berupa surat Pelelintah Pratisentana Shri Nararya Kreshna Kapakistan (Struktur/Silsilah Keturunan Laki-laki dari Raja Shri Nararya Kreshna Kapakistan), PI.II-13 berupa Surat Silsilah keluarga I Komang Tawa dan Ni Kadek Kejung No 271/2022, PI.II-14 berupa Surat Pernyataan atas nama Sami'un tertanggal 10 Agustus 2022, PI.II-15 berupa Surat Pernyataan

Halaman 47 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 31 Juli 1999. Bahwa demikian juga surat surat ini, tidak menjelaskan hak atas tanah obyek sengketa melainkan menjelaskan hubungan silsilah kekeluargaan;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Pihak para Penggugat sebagaimana telah dikemukakan di atas maka, maka Majelis dapat memberikan penilaian terhadap bukti surat tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan alat bukti surat yang diajukan oleh para Penggugat setelah ditelaah dengan seksama tidak menjelaskan atau menerangkan mengenai hak-hak para Penggugat atas tanah obyek sengketa karena tidak ada satupun surat yang diajukan pihak para Penggugat tersebut yang berhubungan dengan alas hak suatu tanah baik berupa sertifikat, pipil atau surat lainnya, sehingga dengan demikian maka Majelis mengenyampingkan bukti surat para Penggugat dan disimpulkan dari bukti surat para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, khususnya mengenai hak milik terhadap tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat para Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi ke persidangan yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di bawah ini;

Menimbang, bahwa saksi ke-1 atas nama MARIAH pada pokoknya menerangkan saksi mengetahui tanah sengketa yang terletak di Dusun Lendang Guar Barat, Dahulu Desa Sekotong Barat, Sekarang Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Saksi pernah menggarap tanah sengketa lebih dari 15 tahun dari Kakek saksi, orangtua saksi sampai saksi sendiri yang menggarapnya tetapi sudah 6 tahun ini saksi tidak lagi menggarap tanah sengketa, dalam 6 tahun terakhir saksi tidak lagi menggarap tanah sengketa karena tanah sengketa sudah diambil alih oleh orang lain, pada saat saksi menggarap tanah sengketa, pemilik tanah sengketa adalah pasangan suami istri yang bernama I Nengah Gunung dan Memek Serebet. Bahwa I Nengah Gunung dan istrinya sudah menganggap saksi sebagai anaknya sendiri sehingga saksi tidak berhitung sama mereka ketika pembagian hasil tanah dan langsung dibagi 2 oleh pemilik tanah, sepengetahuan saksi Pemilik tanah sengketa hanya I Nengah Gunung dan Memek Serebet dan tidak ada orang lain, setelah I Nengah Gunung meninggal dunia, Memek Serebet menikah lagi dengan Wayan Artha dan Wayan Artha ingin menguasai tanah itu tetapi ia tidak bisa mempengaruhi Memek Serebet karena Memek Serebet tidak mau dan akhirnya memek serebet bercerai dengan Wayan Arta. Bahwa 2 bulan sebelum

Halaman 48 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



meninggal, Memek Serebet datang ke rumah orang tua saksi dan mengatakan agar memelihara tanah ini sebelum ia meninggal lalu setelah Memek meninggal saksi menyuruh adik saksi untuk mengerjakan tanah sengketa tetapi kemudian tanah sengketa diambil alih, ada yang bilang bahwa tanah sengketa ini sudah digadaikan jadi saksi sudah berhenti bekerja di tanah sengketa, benar tanah sengketa yang pernah saksi garap tersebut sesuai dengan bukti T-2 sesuai gambar SHM;

Menimbang, bahwa saksi ke-2 (dua) para Penggugat atas nama Santun menjelaskan Saksi mengetahui tanah sengketa yang terletak di Dusun Lendang Guar Barat, Dahulu Desa Sekotong Barat, Sekarang Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Bahwa Saksi adalah Kepala Dusun sejak tahun 1999 dan pernah berhenti selama 5 tahun dan sekarang saksi kembali menjadi Kepala Dusun. Bahwa Saksi mengenal I Nengah Gunung dan ia mempunyai istri yang bernama Memek Serebet, Saksi tidak mengenal I Ketut Wijanu tetapi saksi mengenal Ketut Brahma yang merupakan cucu dari I Nengah Gunung, selain tanaman, di tanah sengketa ada kuburan di sebelah Utara dan selain itu juga ada kuburan orang islam dan sampai sekarang masih digunakan, Memek Serebet tidak ada keberatan tanahnya dijadikan kuburan, Saksi pernah diceritakan oleh orantua dari saksi Mariah bahwa bagian utara dari tanah sengketa adalah milik dari I Nengah Gunung sedangkan tanah bagian selatan milik dari Landep yang merupakan saudara kandung. Bahwa I Nengah Gunung dan Memek Serebet sudah meninggal dunia dimana Nengah Gunung lebih dahulu meninggal dan setelah Nengah Gunung Meninggal dunia, Memek Serebet pernah menikah beberapa kali termasuk dengan Wayan Artha, Saksi mengetahui bukti P-5 surat keterangan Memek Serebet menikah dengan Nyoman Sade setelah Nengah Gunung meninggal dunia;

Menimbang, bahwa dari keterangan 2 (dua) orang saksi para Penggugat tersebut di atas maka Majelis Hakim setelah menelaah dengan seksama kandungan keterangan yang para saksi sampaikan dan dapat diberi penilaian jika keterangan saksi saksi tersebut tidak menjelaskan hak tanah milik para Penggugat, saksi saksi hanya menjelaskan mengenai tanah obyek sengketa milik memek serebet sedangkan ada petunjuk dari pembuktian pihak Tergugat jika memek serebet telah menjual tanah tersebut sehingga dikuasai oleh Tergugat sehingga dengan demikian maka menurut majelis dari pembuktian saksi para Penggugat belum berhasil membuktikan dalilnya khususnya mengenai kepemilikan tanah pihak para Penggugat;

Halaman 49 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan pembuktian pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mendalilkan jika Tergugat adalah selaku pemilik sah atas sebidang tanah sesuai dengan Akta Jual Beli antara NI WAYAN SREBET selaku Penjual dengan I WAYAN GUNAKSA selaku Pembeli dihadapan Notaris atas Nama I KETUT EKA HARTA, SH., M. Kn., dengan daerah kerja Kabupaten Lombok Utara pada tanggal 20 Maret 2017 dengan No 114/2017 Akta Jual Beli, dengan Luas tanah 23.504 M² (Dua puluh tiga ribu lima ratus empat meter persegi), memiliki Sertifikat hak Milik dengan No.10, Surat Ukur No. 274/KDO/2003, atas nama pemegang hak **NI WAYAN SREBET** beralamat Desa Kedaro, Kec. Sekotong Tengah, Kab. Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat yang saat ini tercatat sebagai **I WAYAN GUNAKSA (TERGUGAT)**. Dalam pembuatan Akta Notaris ada 2 hal yang membuat Akta Notaris dikatakan sah, Pertama, notaris berwenang membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak. Kedua, secara lahiriah, formal, dan materil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris. Akta Notaris sebagai produk dari pejabat publik, maka penilaian terhadap Akta Notaris harus dilakukan dengan asas praduga sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau *Presumptio Iustae Causa*. Asas praduga sah ini dapat dipergunakan untuk menilai Akta Notaris, yaitu Akta Notaris yang harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Perihal asas praduga sah ini berkaitan dengan Penjelasan Umum *Undang-Undang* Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa "sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan";

Menimbang, bahwa dengan demikian yang harus dibuktikan oleh Tergugat sesuai dengan dalil sangkalannya adalah apakah benar Tergugat selaku pemilik sah atas tanah obyek sengketa dimana Tergugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membelinya dari NI WAYAN SREBET;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-7 serta 2 (dua) orang saksi dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat Tergugat terlebih dahulu;

Halaman 50 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat tanda bukti T-1 berupa Kartu Tanda Penduduk I Wayan Gunaksa Nomor 5201120107610005. Bahwa bukti dimaksud merupakan akta autentik yang menerangkan mengenai identitas Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat, tanda bukti T-2 berupa Akta Jual Beli No 114/2017, bahwa akta tersebut yang tergolong sebagai akta autentik yang mengandung pembuktian sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini oleh notaris/ppat yang didalamnya menjelaskan mengenai tanah obyek sengketa yang telah dijual oleh Ni Wayan Serebet dan dibeli oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti Tergugat tanda bukti T- 3 berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2016, tanda bukti T- 4 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, bahwa kedua bukti tersebut dapat digolongkan sebagai akta autentik karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan di dalam surat tersebut menjelaskan jika terhadap tanah obyek sengketa telah dilakukan pembayaran pajak oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat tanda bukti T-5 berupa Sertifikat Hak Milik No 10. Bahwa SHM merupakan akta autentik yang mengandung nilai pembuktian sempurna karena dibuat dan diterbitkan oleh BPN selaku pejabat yang berwenang. Bahwa SHM tersebut menerangkan jika Tergugat selaku pemegang atas tanah obyek sengketa yang diperoleh Tergugat dengan cara membelinya dari Ni wayan serebet;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat tanda bukti T-6 dan T-7 berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Ha katas tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022. bahwa kedua bukti tersebut dapat digolongkan sebagai akta autentik karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan di dalam surat tersebut menjelaskan jika terhadap tanah obyek sengketa telah dilakukan pembayaran pajak oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Tergugat telah membuktikan beberapa hal terkait dalil sangkalan Tergugat yakni mengenai Tergugat selaku pemilik sah dari tanah obyek sengketa yang dibeli Tergugat dari Ni Wayan Serebet. Bahwa disamping itu bukti surat Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat karena

Halaman 51 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat selaku pembeli yang beritikad baik membeli tanah tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagai dipertimbangkan di atas, Tergugat juga telah mengajukan 2 (tiga) orang saksi ke depan persidangan yang telah memberikan keterangan yang dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa saksi ke- 1 Tergugat atas nama I Komang Ardi, pada pokoknya menerangkan Saksi mengenal Ni Wayan Serebet, nama suami dari Ni Wayan Serebet adalah Nyoman Sade karena saksi menyaksikan keduanya menikah dengan adat bali, Ni Wayan Serebet sudah meninggal dunia, saat masih hidup Ni Wayan Serebet mempunyai tanah di Daerah Sekotong yang ditanami dengan Jagung, padi, palawija dan dikuasai oleh Wayan Serebet. Bahwa tanah milik Ni Wayan Serebet tersebut ada Sertifikat Hak Miliknya dimana tanah sudah pernah diukur pada tahun 2003 dan keluar Sertifikatnya pada tahun 2004, saat masih kecil saksi tinggal di sekitar tanah sengketa dan pada umur 9 tahun saksi pindah ke Cakranegara tetapi setelah itu saksi masih sering ke lokasi tanah sengketa dan terakhir saksi ke Sekotong setelah tanah sengketa dijual, tanah sengketa tersebut sudah terjadi jual beli dan saksi mengetahui proses peralihannya dimana tanah sengketa dijual oleh Ni Wayan Serebet ke I Wayan Gunaksa pada tahun 2017 dan sejak itu SPPT dibayar oleh I Wayan Gunaksa. Bahwa setelah terjadi jual beli antara Ni Wayan Serebet dengan I Wayan Gunaksa, tanah sengketa ada yang menggarap atas suruhan I Wayan Gunaksa, tetapi saksi tidak tahu siapa, sejak tanah sengketa dijual oleh Ni Wayan Serebet kepada I Wayan Gunaksa tidak ada orang lain yang keberatan terhadap tanah sengketa, Saksi mengetahui bukti T-2 berupa Sertifikat atas nama Ni Wayan Serebet ke I Wayan Gunaksa, Saksi mengetahui bukti T-5 berupa Sertifikat dimana tertulis nama suami dari Ni Wayan Serebet adalah I Wayan Sade, tanah sengketa dikuasai oleh Tergugat sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa saksi ke-2 Tergugat atas nama I Wayan Putu Sajana pada pokoknya menerangkan saksi mengetahui perkara antara Penggugat dengan Tergugat, sepengetahuan saksi pemilik tanah sengketa adalah I Wayan Gunaksa, I Wayan Gunaksa memperoleh tanah sengketa dengan cara membeli dari Wayan Serebet dan saat jual beli saksi menyaksikan dimana jual beli dilakukan di kantor Notaris I Ketut Ekaharta, jual beli tanah sengketa dilengkapi sertifikat atas nama Ni Wayan Serebet dan pada saat jual beli di Kantor Notaris

Halaman 52 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung pindah nama dan tercatat atas nama I Wayan Gunaksa (Tergugat) sesuai dengan bukti T-2 dan T-5. Bahwa sejak Tergugat membeli tanah sengketa dari Ni Wayan Serebet tidak pernah ada pihak lain yang keberatan, dan baru sekarang saksi mengetahui ada pihak yang keberatan setelah ada gugatan, karena sepengetahuan saksi Ni Wayan Serebet yang mengakui bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan alasan Ni Wayan Serebet menjual tanah tersebut adalah untuk biaya hidupnya. Bahwa proses jual beli antara Wayan Serebet dengan I Wayan Gunaksa dilakukan di depan Notaris, Saksi ikut menyaksikan proses jual beli ke kantor notaris karena sebelumnya saksi pernah diajak oleh Tergugat ke obyek sengketa sebelum membeli tanah tersebut sehingga pada saat melakukan jual beli di kantor Notaris Tergugat mengajak saksi untuk menyaksikan Proses jual beli antara Ni Wayan Serebet dengan I Wayan Gunaksa dilakukan di depan Notaris;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan saksi saksi Tergugat yang mengandung unsur perbuktian tersebut dihubungkan dengan bukti bukti surat yang diajukan oleh Tergugat ternyata dari hasil telaah Majelis Hakim secara mendalam keterangan saksi saksi Tergugat bersesuaian atau relefan dengan bukti surat yang diajukan Tergugat, seperti misalnya bukti surat berupa Akta jual beli di hadapan notaris dan sertifikat hak milik bersesuaian dengan keterangan saksi ke satu dan ke dua Tergugat dimana secara langsung mengikuti proses jual beli di hadapan notaris. Bahwa selain itu keterangan saksi membuktikan banyak hal terkait dengan dalil jawaban Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tentang bukti surat dan saksi secara komprehensif tersebut di atas, maka Majelis berkesimpulan pihak Tergugat telah dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan terhadap masing-masing bukti Tergugat baik surat dan saksi Tergugat dalam hubungannya dengan dalil dalil sangkalan pihak Tergugat, dalam perkara ini berdasarkan fakta fakta hukum yang terungkap di persidangan yang diperoleh baik dari bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Tergugat yang berhubungan satu dan lainnya kemudian menimbulkan alat bukti persangkaan. Dimana persangkaan ini diperoleh jika benar Tergugat adalah pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa karena selain dapat membuktikan penguasaan tersebut di dasari oleh alas hak yang resmi, penguasaan tersebut berlangsung secara terus menerus dari dahulu hingga saat ini, kemudian penguasaan terbut juga disertai dengan adanya bentuk pemanfaatan tanah obyek sengketa oleh Tergugat dengan cara

Halaman 53 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



berkeburun. Bahwa yang terpenting dari pembuktian Tergugat membuktikan jika tanah obyek sengketa merupakan hak milik Tergugat yang diperoleh secara sah dengan cara membelinya dari ni wayan serebet;

Menimbang, bahwa, menurut Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, tanah terlantar sebagai salah satu sebab hapusnya hak atas tanah. Sedangkan seseorang yang menguasai fisik tanah selama bertahun-tahun dan secara terus-menerus dengan beritikad baik dapat menyampaikan permohonan untuk diberikan hak baru atas tanah tersebut. Bahwa Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah;

Menimbang, bahwa seseorang yang menguasai suatu tanah secara sah selama 20 tahun berturut-turut tanpa adanya klaim dari pihak lain, berhak untuk mengajukan pengakuan hak pada kantor pertanahan setempat. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana dalam pasal tersebut dijelaskan "dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat : Maksud penguasaan fisik secara beritikad baik dan terbuka adalah penguasaan fisik yang tidak didasarkan kepada tipu daya dan kebohongan, dimana orang yang menguasai fisik tanah tersebut tidak pernah mendapat komplain atau gangguan atau gugatan dari pihak manapun selama kurun waktu tersebut di atas. Jika ada, maka Pasal ini tidak dapat dijadikan dasar untuk diberikannya hak baru;

Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat dua syarat utama penguasaan tanah yang dilakukan selama 20 tahun yakni a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya dan b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

Halaman 54 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Menimbang, bahwa kedudukan hukum penguasaan fisik tanah menjadi sangat penting agar pemegang hak terdorong untuk mengelola, mengurus dan memanfaatkan tanahnya. Aturan tersebut secara implisit bertujuan agar tanah-tanah menjadi produktif dan memiliki nilai ekonomis bagi pemegang hak dan bermanfaat bagi masyarakat umum. Bahwa Pemegang hak yang selama bertahun-tahun meninggalkan atau tidak memanfaatkan tanah haknya maka secara hukum dianggap telah meninggalkan haknya. Hal itu ditegaskan di dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, diantaranya adalah: Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975 yang menguraikan; “.....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa”;

Menimbang, bahwa selain itu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 menegaskan; “orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtsverwerking)” bahwa disamping itu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 783 K/Sip/1973 Tanggal 29 Januari 1976 menegaskan; “seandainya memang Penggugat Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian atas tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechtsverwerking)” “pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtshebende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum”;

Menimbang, bahwa kaidah hukum dari Yurisprudensi di atas menguatkan posisi hukum tindakan penguasaan fisik selama bertahun-tahun, dapat disimpulkan sebagai berikut: Pemegang hak yang tidak menguasai fisik selama bertahun-tahun dianggap telah meninggalkan haknya, Pemegang hak yang tidak menguasai fisik selama bertahun-tahun dianggap telah melepaskan hak atas tanah, Penguasaan fisik tanah selama bertahun-tahun dianggap telah

Halaman 55 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



memperoleh hak milik, Penguasaan fisik secara jujur harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa sepanjang ini, banyak tanah-tanah yang dikuasai namun tidak ada surat yang mendasarinya. Aturan hukum tersebut dapat dijadikan dasar bagi Negara untuk memberikan hak-hak baru kepada pihak yang melakukan penguasaan fisik secara jujur. Secara sosiologis bahwa orang yang menguasai tanah selama bertahun-tahun adalah orang yang benar-benar membutuhkan lahan untuk tempat tinggal. Bahwa Semakin hari kebutuhan tanah semakin terbatas sehingga hukum memandang pendudukan tanah secara beritikad baik harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim menilai adanya penguasaan dan pendataan tanah yang selama ini dilakukan oleh Tergugat yang telah dilakukan sejak tahun tahun 2004 yang didaftarkan oleh pemilik sebelumnya yakni Ni Wayan Serebet kemudian kepemilikan Tergugat merupakan kelanjutan dari penguasaan fisik dan formil yang dilakukan oleh Ni Wayan Serebet dengan cara membeli hal tersebut merupakan penguasaan tanah yang beritikad baik sehingga harus diberikan perlindungan hukum, oleh karena itu berdasarkan segala pertimbangan baik pertimbangan pembuktian Tergugat, pertimbangan yuridis tentang penguasaan tanah serta beberapa yurisprudensi yang dijadikan sebagai kaidah hukum, maka Majelis menyimpulkan jika Tergugat adalah sebagai pemilik lahan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum secara komprehensif tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sebaliknya pihak Tergugat telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya, dengan demikian gugatan para Penggugat Kompensi ditolak maka petitum tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM REKONPENSİ:

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Tergugat menyertai pula dengan adanya rekonpensi/gugatan balik, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan balik tersebut, sehingga dalam gugatan rekonpensi ini Tergugat dahulu dalam gugatan Kompensi sekarang sebagai Penggugat dalam rekonpensi dan Penggugat dahulu dalam gugatan kompensi sekarang sebagai Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat Rekonpensi adalah :
Bahwa dengan adanya gugatan **PARA TERGUGAT REKONPENSİ/PARA**

Halaman 56 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



PENGGUGAT KONVENS melalui Pengadilan Negeri Mataram, sehingga mengalami tidak tenang menjalani keseharian hidupnya, menguras tenaga dan pikiran, sehingga menyebabkan kerugian materil yaitu dengan mengeluarkan biaya-biaya telah dikeluarkannya untuk mengurus perkara permasalahan ini yakni sebesar Rp. 250.000.000.- (Dua ratus lima puluh juta rupiah. Bahwa sikap **PARA TERGUGAT REKONVENS/PARA PENGGUGAT KONVENS** yang mengklaim dirinya sebagai ahli waris dari I Nengah Gunung (Almarhum) dan I Kadek Landep (Almarhum) dan berhak atas obyek sengketa tersebut, sehingga dalil tersebut tidak beralasan hukum dan secara nyata mengada-ngada dikarenakan **PARA TERGUGAT REKONVENS/PARA PENGGUGAT KONVENS** tidak pernah sama sekali menguasai dan memanfaatkan atas obyek tersebut Merupakan Perbuatan yang melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara, yang Merugikan (**PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT KONVENS**;

Menimbang, bahwa para Tergugat Rekonpensi telah menyangkal gugatan Rekonpensi tersebut sebagaimana tertuang dalam repliknya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi telah dibantah oleh pihak para Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi dibebani untuk membuktikan dalil gugatan Rekonpensinya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pembuktian nya pihak Penggugat Rekonpensi tidak membuktikan secara khusus dalil gugatan Rekonpensinya tersebut baik melalui surat atau saksi, maka majelis mengambil alih dan menggunakan pembuktian tertulis dan saksi yang diajukan oleh pihak Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi dalam gugatan rekonpensi untuk dijadikan bukti dan dipertimbangkan pula dalam gugatan rekonpensi ni;

Menimbang, bahwa setelah dicermati baik bukti tertulis maupun bukti saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat Rekonpensi, majelis menilai jika dari alat alat bukti dimaksud pihak Penggugat Rekonpensi tidak mampu membuktikan dalil gugatan rekonpensinya tersebut, karena pihak Pengugat tidak membuktikan secara nyata sejumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian mengambil alih semua pembuktian kedua belah pihak yang diajukan dalam gugatan rekonpensi dan digunakan dalam pertimbangan gugatan rekonpensi ini secara mutatis mutandin

Halaman 57 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dari hasil pertimbangannya Majelis Hakim berkesimpulan jika Penggugat Rekopensi tidak mampu membuktikan dalil gugatan rekopensinya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekopensi dinyatakan ditolak, maka tuntutan rekopensi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan kompensi dinyatakan ditolak, maka pihak para Penggugat Kompensi adalah pihak yang kalah dalam perkara ini dan gugatan rekopensi juga dinyatakan ditolak, maka mengenai biaya perkara dibebankan kepada para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekopensi yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Rbg, Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1996 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dua kali terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor : 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKOMPENSI:

Menolak gugatan rekopensi untuk seluruhnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI:

Menghukum para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekopensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp2.455.000,00,. (Dua juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Senin tanggal 3 April 2023 oleh kami Muslih Harsono, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, Mahyudin Igo, S.H.,M.H dan A.A. Gde Agung Jiwandana, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 11 April 2023 oleh Hakim Ketua Majelis

Halaman 58 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut serta didampingi pula oleh Sri Indrawati.S.H selaku Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa para Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Mahyudin Igo, S.H. M.H

Muslih Harsono, S.H.M.H

A.A. Gde Agung Jiwandana, S.H.

Panitera Pengganti

Sri indrawati, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai.....	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi.....	:	Rp	10.000,00;
3.....S	:	Rp	10.000,00;
umpah	:		
4.....P	:	Rp	75.000,00;
roses.....	:		
5.....P	:	Rp	80.000,00;
NBP	:		
6.....P	:	Rp	1.270.000,00;
anggihan.....	:		
7. Pemeriksaan Setempat	:	<u>Rp</u>	<u>1.000.000,00;</u>
Jumlah	:		<u>Rp2.455.000,00;</u>

(Dua juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah)